



**DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA CONFERENCIA PARA LA
PROGRAMACIÓN DE LOS TRABAJOS
LEGISLATIVOS DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO
PRESENTE. -**

GRECIA JENNIFER AGUILAR MERCADO, Diputada integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, así como integrante del grupo parlamentario de Movimiento Ciudadano, con fundamento en lo dispuesto en la fracción II del artículo 36, artículo 37, fracción I y XXX del artículo 44 todos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Michoacán de Ocampo; y con base en la fracción II del artículo 8, artículos 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto por la que se reforma el artículo 2º Bis de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Michoacán mediante la adición de un segundo párrafo, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Donde nuestra legislación secundaria deberá establecer **los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.**

El derecho a la vivienda no tiene que relacionarse sólo con perfiles socioeconómicos que pueda tener acceso a ella, sino al contrario deben de considerarse las posibilidades de que el Estado pueda hacer valer este derecho social y no por encima de lo económico, incluso deben considerarse los perfiles socioculturales cumpliendo con las características de vivienda digna y adecuada dignidad de cada

persona o de un núcleo familiar y las condiciones de una comunidad sin que afecte sus intereses de esta.

En la última década en nuestro país existían alrededor de 32 millones de viviendas. De ellas, 68% son propias, 16% son rentadas, 14% son prestadas y 2% está en alguna otra situación. De las viviendas propias, se estima que solo 69% de estas, cuenta con escrituras a nombre del residente; 18% a nombre de alguien más que no la habita y 13% no cuentan con escrituras. En el ámbito urbano, 9.7% no cuenta con escrituras, 22.4% en el rural y 23.6% en el caso de personas que hablan alguna lengua indígena¹.

El derecho a la vivienda en las últimas décadas se apostó en convertir un derecho social en un negocio, vendiéndonos la esperanza de que la solución es endeudarse por años o décadas para que puedas contar con una propiedad. Sin embargo, en el transcurso del tiempo dependemos de las circunstancias o efectos internacionales que se relacionan a las finanzas, créditos, incluso la estabilidad política o social o los efectos inflacionarios de una región del país.

Asimismo, es importante destacar que el Estado se encuentra obligado a garantizar la propiedad privada y la tenencia de esta, la disponibilidad de servicios básicos o de emergencia ante una eventualidad no prevista, respetar la identidad cultural de una región y la infraestructura adecuada para lograr que los asentamiento humanos no existan condiciones de desplazamiento ya sean por condiciones climáticas o incluso las de seguridad pública ante los altos índices de violencia ocasionados por el crimen organizado.

Los cambios legales que deban de surtir a partir de estas premisas deben de considerarse cambios profundos que contemplen las necesidades actuales, hoy se requieren mecanismos facilitadores para las y los jóvenes que deseen adquirir una vivienda, las personas que viven en situación de vulnerabilidad, así como replantear los errores que se han venido cometiendo desde hace décadas, donde la vivienda dejó ser un derecho para convertirse en una obligación económica.

Nuestros padres o abuelos pudieron contar con una vivienda a través de créditos o incluso el pago de contado. Las actuales generaciones se le ha eliminado la posibilidad de que puedan adquirir una casa o departamento por la falta de políticas públicas que se adecuarán a las necesidades de la población, pasando a un política económica donde dejaron de importar las personas a uno donde es puramente de negocio.

Actualmente el costo promedio de una vivienda en la Ciudad de México es de 2 millones y medio de pesos, y a 95,000 personas le fue negado el crédito, y aunque pudiéramos pensar que se niega por falta de recursos, son los jóvenes que están comenzando una vida profesional. Este efecto inmobiliario

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/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

empezó a crecer desde la década de la vivienda, incluso fuimos testigos tras el terremoto de 1985 que muchas fueron destruidas por la mala planeación, la corrupción de autoridades y constructores, así como el uso de materiales de baja calidad².

Ejemplo de lo anterior, y conforme a datos de la Revista Estado y Políticas Públicas de Flacso, entre el 2000 y 2020 las políticas de vivienda se centraron en reducir el déficit mediante la construcción de vivienda masiva, pero sin cumplir las exigencias de la población. **Fue construir un sistema inmobiliario y no de vivienda**³.

En este sentido y para efectos de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** uno de sus principales objetivos ante su promulgación fue al de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general para los tres órdenes de gobierno para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el territorio nacional con pleno respeto a los derechos humanos de quienes pretenden mantener la tenencia de su vivienda o incluso adquirir una, debiendo cumplir con ciertas especificaciones y obligaciones que tiene el Estado para promover, respetar, proteger y garantizar plenamente los derechos adquiridos.

Por otro lado, es importante destacar que la propia **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** establece las concurrencias entre los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos urbanos y su planeación, así como determinar conforme a sus atribuciones, los actos y aprovechamiento del uso de suelo que se haya determinado dentro de una zona de urbanización o zonificación de las regiones donde se encuentre los asentamientos humanos conforme al número de población y las particularidades geográficas de cada región en nuestro país.

En este sentido vale la pena destacar que, en las últimas décadas se han originado una serie de irregularidades y abusos por parte de las autoridades o incluso de particulares para hacer valer el precepto de vivienda digna y decorosa establecido en el precepto constitucional, pues conforme a datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) en su informe titulado “Derecho a la Vivienda” de 2018, señala que en nuestro país hay aproximadamente 14 millones de hogares que no gozan este derecho constitucional, lo que representa el 45 por ciento del total de casas o vivienda reportadas en aquella época⁴.

“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

² México Nuevo, “La vivienda no es un lujo, es un derecho”, Jorge Álvarez Máynez, Planeta, año 2024, pág. 42.

³ Idem

⁴ 14 millones de viviendas en México no son dignas, El Economista, 19 de diciembre de 2018, recuperado de: <https://www.economista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-20181219-0081.html>

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”.

Asimismo, el Coneval señala que la situación es más grave en la zona rural pues se estima que 8 de cada 10 viviendas carecen de espacios dignos, rezagos de construcción (se quedan áreas o espacios en obra negra) incluso el utilizar materiales de mala calidad por los altos costos de materia prima, dándose especialmente en los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero⁵.

Características actuales de la vivienda en México.

II. A pesar de que el derecho a la vivienda se encuentra establecido como un derecho humano tanto a nivel constitucional como en tratados internacionales y un derecho inherente para las personas que puede ser exigible al Estado mediante las autoridades encargadas que deban hacer valer dicho reconocimiento, y con ello, se deben de establecer como mínimo las condiciones de seguridad, autonomía e independencia.

En nuestro país hemos constituido durante años una visión tanto a nivel personal como colectiva de los derechos y libertades que se deban de implementar conforme a la época y cambios sociales en la cual estamos transitando en determinado tiempo y lugar, principalmente para reforzar el respeto de los derechos humanos para lograr un pleno acceso a la justicia y sobre todo la paz, a través de su defensa, vigilancia y la difusión de programas o las oportunidades que da el Estado para adquirir una vivienda.

El sistema jurídico mexicano se ha posicionado en un papel decisivo y crucial por la demanda social, por lo que se requiere una revisión urgente y con ello reconocer una nueva ruta en la que debemos de trazar con las incompatibilidades estructurales, económicas y sociales que se dan desde los procesos de planificación o estructuración de la vivienda adecuada.

Actualmente, prevalecen los abusos u omisiones de algunas inmobiliarias y en los costos de créditos y arrendamiento ante las especulaciones del uso de suelo y la zonificación ante la falta de una metodología del diseño participativo urbano. Incluso se ha vuelto cobrarte un costo alto por el simple hecho de contar con todos los servicios, así como volver el acceso a la vivienda un negocio o con tintes de poder político para obtener un beneficio, y no un proyecto de inclusión social en el sector público.

En este sentido vale la pena destacar que para la Organización de la Naciones Unidas (ONU) la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales desde el año de 1991 y que paulatinamente se han originado cambios en nuestra

⁵ Bidem

legislación y principalmente en la Ley de Vivienda promulgada en el año de 2006⁶. Dichos instrumentos internacionales reconocen los siguientes requisitos mínimos que deben de proveerse:

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.⁷

A pesar de ser un derecho social, cultural, exigible y universal el Estado ha sido omiso en el cumplimiento de dichos principios constitucionales, pues durante las últimas décadas con el boom inmobiliario dejó de ver un derecho como un negocio. Pues las personas que tienen los ingresos suficientes para adquirirla lo hacen como una inversión lo que genera acaparamiento de zonas y dejar a otro sector sin poder adquirir una vivienda o incluso a eternizar al pago de una renta por no poder financiar una propia.

Esto desató en el sector inmobiliario lo que se le conoce como “burbujas especulativas” que se traduce en comprar y comprar inmuebles bajo la promesa de que este sector siempre tiende a subir y que entre aumentan las ventas provocan que solo se pueda adquirir por créditos que duran más de 1 década para el pago. Sobre todo, en las regiones donde actualmente se ha triplicado su población o incluso buscar seguridad de su familia ante los altos índices violencia prevalente en el país.

Aunado a lo anterior, la financiación larga genera la pérdida de ingresos en el núcleo familiar, y un déficit de adquisición de vivienda para quienes no pueden pagarlo, ocasionando una omisión del Estado por la construcción de vivienda social, al pensar erróneamente que el permitir la construcción descontrolada del sector privado beneficia a todos los sectores de la sociedad. Hoy ha traído como

⁶ Elementos de una vivienda adecuada, ONU Hábitat, año 2016, recuperado de: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

⁷ Bidem

consecuencia que muchos edificios se encuentren desocupados o incluso abandonados, y por otro lado la ironía de poblaciones que viven en condiciones de hacinamiento por ser otro sector que solo pueden pagar un costo de vivienda en donde no afecte sus ingresos en el núcleo familiar.

Ahora bien y paradójicamente en nuestro país existe un boom de construcción de vivienda, pero para negocio y no para un derecho social de las personas. Incluso en el sector social ha sido ineficientemente planeada en zonas donde las personas no las ocupan por encontrarse lejos de sus empleos o ni siquiera contar con los servicios mínimos de agua o luz.

Desde la planeación la construcción de la vivienda social se ha visto inmersa en la corrupción, el favoritismo o incluso el acaparamiento entre familiares, amigos y conocidos en este sector. Hoy es evidente el tope inmobiliario ante la crisis ocasionada por décadas de la omisión y la corrupción de los gobiernos de sus diferentes niveles de gobierno, además del mito de la plusvalía que tendrá una vivienda en donde fue construida, pasando a ser una zona olvidada y el endeudamiento del núcleo familiar por el pago de transporte de su trabajo o escuelas al no tener una cerca de donde se adquirió la vivienda, incluida la precaria conectividad de movilidad en todos los sectores.

Asimismo, el sector de vivienda se encuentra condicionada a la volatilidad financiera, las condiciones sociales o políticas a nivel global y la evolución o cambios sociales que se van dando que se han originado por el cambio climático, por lo que se debe rediseñar el andamiaje y las acciones que debemos tener todos los niveles de gobierno, así como la forma estructural de cómo podamos realmente volver a la vivienda como un derecho social y humano y no por encima de los intereses económicos. Dicho lo anterior, esto debe ir enfocado a satisfacer un espacio digno, que vaya conforme a las necesidades de un núcleo familiar o las condiciones que así se vayan dando conforme al transcurso del tiempo. Es decir, que debe ir enfocado a las nuevas formas de un núcleo familiar o incluso particular.

Incluso, debemos enfatizar que la vivienda ha tenido un abandono generalizado en el sector de las y los jóvenes –quienes ahora tienen que rentar entre varios para poder pagar una renta, mejor conocidos como roomies– los grupos vulnerables o de comunidades que carecen de esta, las víctimas que ha dejado el desplazamiento forzado interno, las mujeres violentadas en cualquiera de sus características donde su principal característica son los precios accesibles, tanto para la renta o incluso para adquirirla para su compra.

Asimismo, en el ámbito de la política social en materia de vivienda se ha visto en repetir el mismo error de construcción, donde no se prevén las características de suelo y su sustentabilidad. Donde los servicios sean un principal atractivo de quienes decidan habitar en una zona como son los hospitalarios, de seguridad pública, escuelas, tiendas de abastecimiento eficiente o incluso de recreación para sus familias. Se ha optado por construir una serie de “trenes de vivienda social” que no son aptas para todas las necesidades. Sin embargo, se continúa con la misma política de vivienda

a pesar de encontrarse muchas en el abandono o hasta ocupadas por personas que no son los dueños de dichas propiedades.

Por otro lado, prever las necesidades de una familia donde sus ingresos no se vean disminuidos en la medida que puedan afectar sus ingresos y poner en riesgo otros derechos como a la educación, alimentación y recreación. Las bases que determinen los cambios y retos sociales que estamos por enfrentar en las próximas décadas. Es decir que, se dispongan créditos ante una situación y condiciones mínimas de vivienda confrontado con los datos e información que podamos considerar de las instituciones de gobierno que se encargan en esta materia.

Por otro lado, durante los últimos años nos hemos quedado estancados en el tema de la posesión y el uso de la propiedad de la vivienda, sin exigir las condiciones mínimas que deben contar las mismas en todo el territorio nacional, donde además de la falta de planeación ha repercutido en el estudio de los fenómenos sociales de movilidad sobre todo en las zonas urbanizadas que ya no van conforme a las necesidades y exigencias actuales como se ha dado en las principales ciudades del país., y que van de la mano con las de seguridad pública, donde incluso hoy hemos visto despojo de hogares por parte crimen organizado o grupos delincuenciales en diversas regiones del territorio nacional.

En este sentido vale la pena destacar que como sociedad hemos caído en el error de que la vivienda como un negocio y no como una necesidad elemental, donde pasamos una parte importante de nuestras vidas y el en proceso de habitar adecuadamente en un espacio y que esencialmente se relaciona con la sociabilización del núcleo familiar o de amistad o quienes compartimos dicho espacio.

La vivienda digna se relaciona directamente con poder contar con el acceso a servicios de agua potable, luz, infraestructura, habitabilidad y seguridad de la zona. **Hemos limitado y obstaculizado dicho derecho a la vivienda con “debes tener por lo que puedes pagar”**, ya sea para la propiedad o para el arrendamiento, lo que ha generado una serie de desplazamiento e inconformidad de locatarios de una región o colonia que al no contar con los recursos económicos suficientes para continuar en el lugar donde pudo ser de origen o donde creció una persona con su familia y vecinos. Lo anterior, rompe con toda lógica de los principios y derechos que son inherentes a la vivienda.

La vivienda es un derecho, no un negocio.

III. El principio de Interdependencia en materia de derechos humanos y que se relacionan directamente con los de la vivienda y a la participación ciudadana debe de prevalecer cuando se afecta o vulnera una decisión por encima de una colectividad, y con ello, se ha generado una serie de atropellos en contra de los derechos por encima de la especulación inmobiliaria para elevar e incrementar el costo de venta o renta de las viviendas. Un efecto de dicha especulación negativo es que hemos llegado a una era y tiempo de roomies que al no poder pagar de manera individual se juntan un grupo de personas para poder pagar el costo de una vivienda en una cierta zona que otorga las expectativas de los requerimientos mínimos de habitabilidad.

Es decir, las personas que se encuentran en búsqueda de una vivienda para compra o arrendamiento principalmente en sus requisitos se encuentra que la zona cuenta con agua potable, que se cuente con infraestructura social y comercial, accesibilidad a rutas con fácil movilidad hacia escuela o trabajo, lo que genera que la renta o venta se incrementa por cada particularidad que cuente la zona, en consecuencia las y los trabajadores que cuenten con menos ingresos sean desplazados por el incremento de costos de quienes pueden pagar por estos servicios, es decir se da el efecto de segregación social.

Asimismo, para las y los trabajadores del Estado se ha generado un conflicto de movilidad en cuanto al lugar de trabajo y la zona de vivienda donde se les otorga un crédito, por ejemplo se les da un crédito que solo les alcanza para adquirir una vivienda en el Estado de Puebla o Estado de México o de Morelos, cuando su lugar de trabajo es en la CDMX o bien dentro de la misma CDMX pero casos de poniente, norte a sur y viceversa, lo que ocasiona traslados de horas o hasta generar condiciones de hacinamiento en el servicio de transporte público,

Lo anterior va en contra de lo que establecen los principios en el artículo 2 de la Vivienda estableciendo 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”.

En un contexto internacional la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el numeral 1. de su artículo 25 señala 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, en el numeral 1 del Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que dispone:

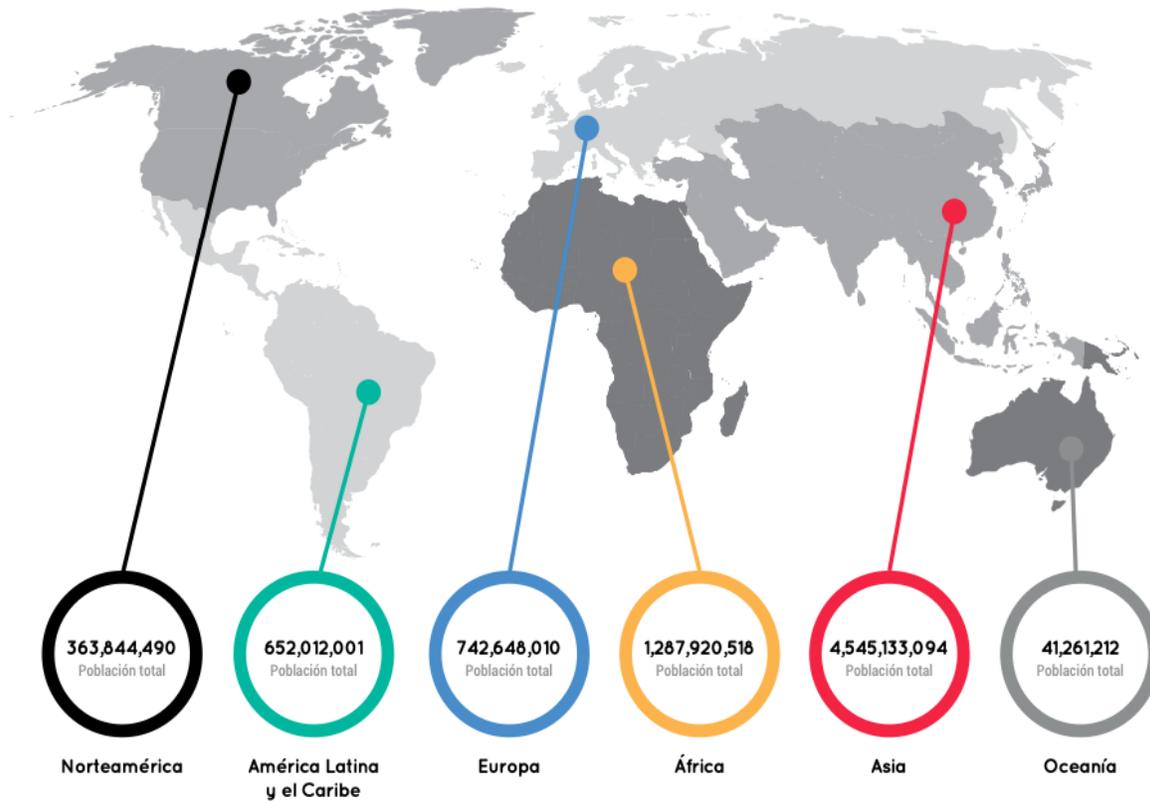
*"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar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

Conforme a datos de la Nueva Agenda Urbana de Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Hábitat señala que la urbanización en el mundo es una tendencia que debe ser vigilada constantemente desde el siglo XX, y con mayor a los desafíos que enfrentaremos por los efectos del desempleo y el aumento de pobreza extrema en todas las regiones del mundo derivado por el cambio climático.

En este sentido vale la pena destacar que los nuevos datos e información de la ONU-Hábitat, 2020 describen que hay casi 2,000 áreas metropolitanas en todo el mundo, en las que actualmente vive un tercio de la población mundial. ONU-Hábitat predice que para 2035, la mayoría de la población mundial vivirá en áreas metropolitanas, que generalmente se entienden como aglomeraciones urbanas compuestas por una ciudad principal vinculada a otras ciudades cercanas o áreas urbanas o suburbanas circundantes, efecto que ocurre en Japón y que está en vías de suceder en Londres⁸.

⁸ Nueva Agenda Urbana Ilustrada, Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Habitat, año 2019, recuperado de: <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

Figura 2: Visión global de la urbanización



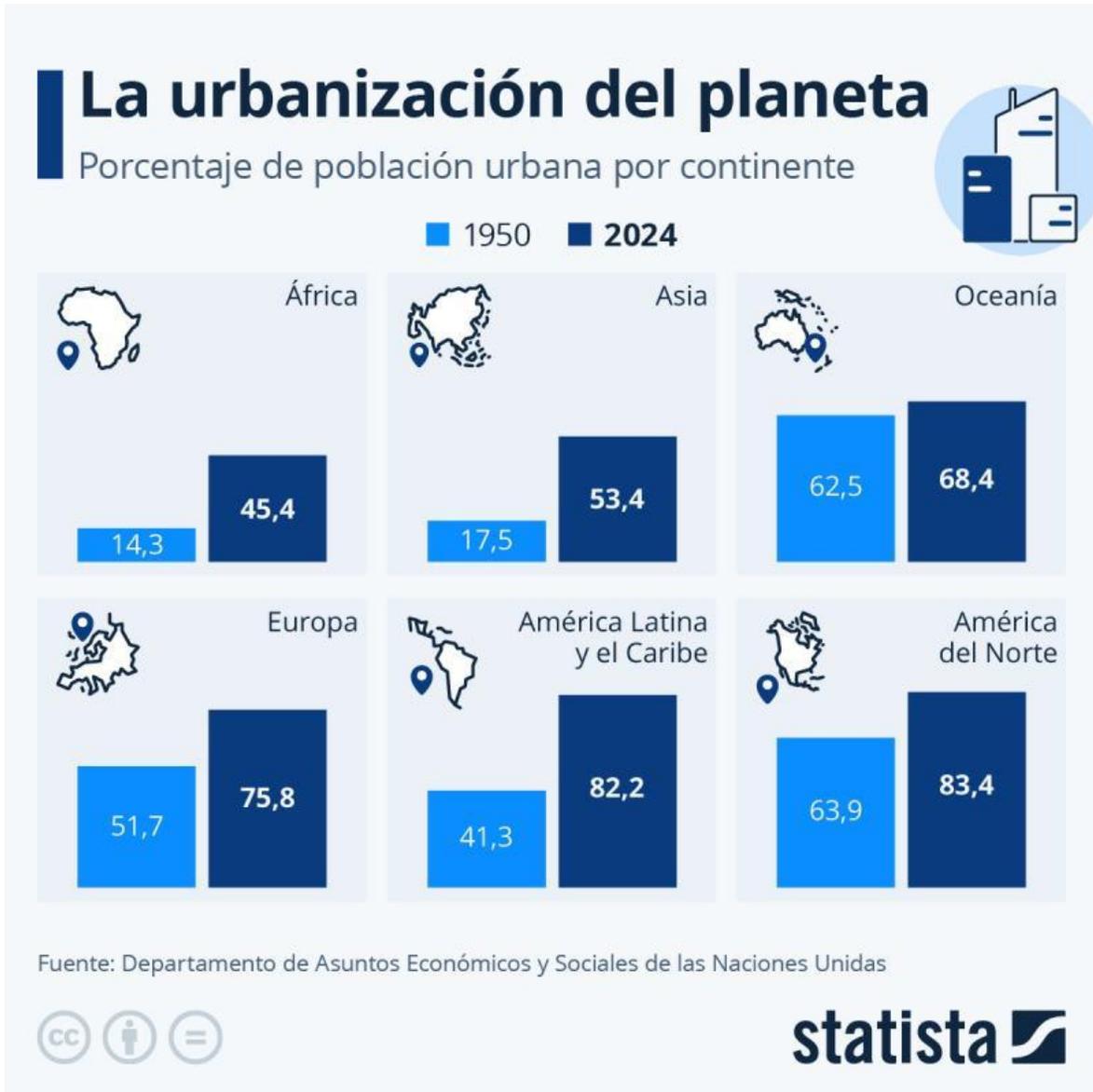
Fuente: Informe "World Urbanization Prospects 2018" de la División de Población de Naciones Unidas

Asimismo, señala que los asentamientos informales a nivel mundial se caracterizan con frecuencia por **servicios públicos no planificados y su población no se contabiliza en los censos oficiales**. Persisten los problemas de contaminación ambiental y congestión, mientras que la **falta de tenencia formal** impide el desarrollo, sobre todo en los países que se ubican en el continente asiático⁹.

En este sentido vale la pena destacar que en América Latina y el Caribe han duplicado su población urbana en las últimas décadas, alcanzando más del 80%. Para 2050, las urbes serán hogar del 68.4% de los habitantes del planeta. Asimismo, y conforme con datos de la División de Población de las Naciones Unidas señala que en América Latina y el Caribe han experimentado un fuerte crecimiento urbano durante este periodo: el número de personas en las metrópolis casi se ha duplicado hasta superar el 80%, una tasa superior a la de Europa (75.8%)¹⁰.

⁹ Bidem

¹⁰ **Al alza la urbanización en el planeta**, Real Estate, Felipe Gómez, 27 de octubre de 2024, recuperado de:



Mala planeación y la gentrificación

IV. En nuestro país la situación no es favorable para las zonas urbanizadas, pues es común encontrar en las principales ciudades del territorio nacional asentamientos sin planeación o que se dé continuidad a las necesidades de cada colonia o cierta región, incluso no importarles el daño que se

<https://www.realestatemarket.com.mx/noticias/46522-al-alza-la-urbanizacion-en-el-planeta>

ha ocasionado a los pueblos originarios por encima de los intereses inmobiliarios. Hoy ante la falta de dicha planeación urbana ha generado consecuencias en el abastecimiento de agua, deterioro al medio ambiente y sobre todo cuando se permite la construcción de una unidad o conjunto habitacional en escalas y dimensiones en terrenos que no soportan el peso o que ya se encuentran sumamente habitados ocasionan diversos problemas de abastecimiento, de control sanitario o incluso los de movilidad para las personas.

Todo ello, por el interés económico y la mercantilización que no va conforme a los principios sociales y de vivienda de algunos depredadores inmobiliarios, aunado a la corrupción de autoridades que otorgan permisos sin control y que los efectos se han producido como es el desplazamiento de colonias de época para darle apertura a cambios que no son siempre los favorables para otras personas, como es el alza injustificada de precios de adquisición como de renta.

El derecho a la vivienda digna o adecuada va enfocada principalmente al respeto de los derechos humanos y que, paradójicamente es la principal violación que se comete en muchos casos como son los derechos de movilidad, intimidad, de ruido y a la seguridad de las personas, así como al acceso de servicios mínimos.

En el peor de los escenarios se da el efecto de amenazar o intimidar a las personas que deban de desocupar un lugar al que se oponen vender, muchas familias han tenido que abandonar sus hogares donde quizá llevaban años habitando. Hoy este efecto no solo ha tenido consecuencias en el desplazamiento, se observan ya en restaurantes menús en otro idioma o el cobro de renta en dólares, espacios solo reservados para extranjeros y los precios de consumo o en la prestación de servicios están delimitados para favorecer a las clases sociales con mayores ingresos, comúnmente se le conoce como Gentrificación.¹¹

Uno de elementos esenciales de la vivienda es inferir en el hecho de que no solo se trata en la propiedad o el uso de misma, sino proteger en todas sus aristas a quienes la habitan y la zona de esa población. Es decir que debe prevalecer la convivencia y el nivel de oportunidades cuando se trata de espacios compartidos en áreas de recreación o de descanso.

En el transcurso de los últimos años estas áreas de oportunidad se han perdido poco a poco ya que cada vez se ha optado más por los intereses mercantiles que el de la sociedad en sí. Se optó por una política de construcción masiva o permitir los asentamientos en zonas irregulares o de peligro, no se respetaron la ejecución y planeación urbana.

¹¹ Gentrificación, Revista Chilango, Carla Luisa Escoffí, septiembre de 2024, recuperado de: <https://www.chilango.com/revista/edicion-septiembre-2024/Chilango248.pdf>

Lo anterior, ha generado un efecto como lo que está sucediendo en la Ciudad de México desde 2014 donde se estimaba que se requerían al menos 70.000 viviendas nuevas al año, sin embargo, el 70 por ciento de las cuales tendrían que ser de vivienda social, pero solo se construyeron 10.000 que fueron dirigidas fundamentalmente a los mercados medio y residenciales¹².

En efecto, no es que no exista el suelo en la CDMX, sino que se desaprovecha para beneficiar un sector de la sociedad o empresarial para desplazar a quienes no tienen los recursos suficientes para el pago o renta de una zona y que de continuar con esta tendencia se perderán zonas que puedan privilegiar a todas y todos los ciudadanos de esta Ciudad y generar condiciones de discriminación y desplazamiento de barrios.

Asimismo, es preciso destacar que en la Ciudad de México el alto costo de las rentas se ha disparado al grado que se tiene que compartir la vivienda, sobre todo en las y los jóvenes que tienen que trabajar y estudiar. En un estudio realizado por la consultora *Atlantia Search* señala que en el periodo comprendido de 2013 a 2017 el ingreso de los capitalinos incrementó en 1.4 por ciento, mientras que las rentas han incrementado 3.3 por ciento. Por ejemplo, en 2013 la renta de un departamento con un costo de 11,900 pesos pasó a 19.000 pesos dentro de este periodo de 5 años¹³, aunado a una serie de requisitos que en algunos casos pudieran constituirse en una violación de derechos contractuales, como es que el arrendatario tenga que pagar por la póliza jurídica y que en esencia esta debe ser cubierta por el arrendador.

Otro efecto negativo del boom inmobiliario se ha dado con mayor frecuencia durante los últimos 20 años con la construcción masiva de fraccionamientos habitacionales, fue el desplazar a las personas originarias de cierta localidad o colonia donde inicialmente se comienza en la construcción donde van elevando los costos de la zona por los servicios que otorga, sin importar que afecte a otra localidad o colonia que pierda esos derechos o servicios básicos, como quitar el agua de una zona que si tiene para beneficiar a otra zona donde comienza el efecto especulativo para incrementar poco a poco la plusvalía y con ello desplazar a la gente originaria, y la mancha urbana beneficiada aumenta el precio conforme crecen de las zonas desplazadas, es decir afectan a las poblaciones de bajos recursos.

Expertos inmobiliarios como Raquel Rolnik relatora de vivienda de la Organización de las Naciones Unidas de Derechos Humanos ha señalado en diversas ocasiones y ejemplificando lo que sucede en la CDMX que en el sector empresarial inmobiliario existen edificios vacíos en zonas céntricas o de

¹² 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

¹³ 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=FB_MX_CM&id_externo_rsoc=TW_AM_CM

alta demanda poblacional donde la competencia actual es quién construye más pisos y que son ofertados a un costo alto, lo que ha generado que estos espacios están vacíos y sin ocupar ya sea para vivienda o para oficinas¹⁴.

*“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 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”*

En otro orden de ideas, conforme a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en México de las 43.9 millones de viviendas particulares existentes 6.1 millones están deshabitadas, esta cifra se incrementó en un 2.4 por ciento respecto del año 2010 cuando solo había 4.9 millones de viviendas bajo esta circunstancia.¹⁵

Los resultados del mismo censo también reflejan que hay 2.5 millones de viviendas de uso temporal u ocupación esporádica, es decir que solo se usan pocos días al año como los fines de semana, este tipo de viviendas en 10 años se incrementaron en 500 mil unidades.¹⁶

Son los estados de Morelos, Hidalgo, Guerrero, Oaxaca, Zacatecas y Michoacán en donde se perciben más viviendas deshabitadas, por el contrario, en la Ciudad de México, Baja California, el Estado de México, Coahuila y Aguascalientes son las entidades tienen un menor porcentaje de este fenómeno social.

Entre otros resultados que arrojó el Censo, es que 99 por ciento de la viviendas en el país cuenta con electricidad, inclusive en el 97 por ciento de las localidades de al menos 2,500 habitantes cuentan con dicho servicio. Además, se ha incrementado el número de hogares unipersonales pasando del 8.8 por ciento en 2010 a 12.4 por ciento en 2020, lo que ha ocasionado que se disminuya el número de ocupantes por cada vivienda, pasando de 4.4 a 36.6 en el mismo periodo de tiempo.¹⁷

¹⁴ 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/>

¹⁵ 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>

¹⁶ Ibidem.

¹⁷ Ibidem.

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, en Argentina la ciudad se convirtió en un atractivo de inversión conforme fue avanzando la globalización y que las financieras concentraron el valor y/o mediante la adquisición de tierras y su posterior resguardo en el tiempo para comenzar a subir los precios de vivienda en pocos años.

Asimismo, este efecto se dio en España mediante una fuerte inversión inmobiliaria mediante créditos bancarios para jóvenes que se vieron beneficiados del otorgamiento de estos, y que posteriormente se notó que esta generación está endeudada hasta el último día de sus vidas y hay quienes ni siquiera pudieron continuar pagando, además de que dicha inversión desplazó a miles de locatarios ante la especulación y producción de vivienda para un sector de la sociedad y aumentar considerablemente el costo de uso de suelo.

Efecto especulativo.

V. Los macroproyectos han ocasionado el desplazamiento de las personas donde se especula con el precio del suelo y los servicios que pueden aprovechar sin un dictamen o sustento que así lo determine, ocasionando disminuir sus precios para revenderlos en un precio mucho mayor al original y el comenzar la llegada de los nuevos propietarios se dan cuenta que no tienen los servicios básicos como de agua donde compraron, sobre todo en torres de fracciones de enormes dimensiones y que hasta tienen servicios de alberca, obligando a otras localidades o colonias modificar o hasta cortar el flujo diario de agua por días o por horas por beneficiar a estos megaproyectos.

Otro de los importantes problemas que surgen en nuestro país es el desplazamiento interno forzado de las familias, este se da por la grave crisis de violencia que atraviesa nuestro país, tan solo entre el 2021 y 2022 se cuadruplicó el número de personas desplazadas por este motivo al pasar de 9,740 a 44,869 con datos de la Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos.¹⁸

Antes, las personas se veían obligadas a abandonar sus hogares por la violencia excesiva en las demarcaciones en las que habitaban buscando un lugar seguro para vivir, empero en la actualidad, las familias ya no se van por mejorar su calidad de vida, sino que la delincuencia organizada ya los despoja de sus bienes a punta de amenazas y violencia, como es el caso de una vecina de San Juan Nuevo en Michoacán que fue despojada de su finca y huerta con 20 hectáreas de aguacate, al denunciar dicho acto a las autoridades, mataron a su esposo, a su hermano y a su hijo, acto seguido

¹⁸ 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.economista.com.mx/politica/En-Mexico-no-solo-hay-desplazados-por-violencia-ahora-se-multiplican-los-expulsados-por-la-delincuencia-organizada-20220225-0092.html>

la corrieron del pueblo y se encuentra buscando asilo en Estados Unidos y aún en la frontera norte del país le siguen llegando recados de los delincuentes donde le exigen que le entregue los documentos de las propiedades.¹⁹

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 salir de sus casas y migrar a otros estados para poder vivir en lugares más tranquilos donde 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.

A su vez, estos al no conseguir una forma de obtener recursos para sobrevivir migran hacia las ciudades fronterizas del norte del país para buscar asilo en Estados Unidos, sin embargo, al no contar con sus documentos personales y al no tener las suficientes pruebas que convenzan a las autoridades que hay un temor fundado por su vida si regresan a sus comunidades, por lo que no son aceptados en dicho país, quedando en un estado de vulnerabilidad que no les permite vivir de manera digna.

Vivienda abandonada

VI. 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 México²⁰.

Desde el año 2008 se incrementó en nuestro país la construcción de vivienda de manera masiva en el INFONAVIT pero mal planeado y con estudios precarios respecto a los créditos que se otorgaban, dicho efecto generó cartera vencida de miles de personas trabajadoras. Incluso se dice que a partir de esta fecha las personas trabajadoras perdieron la garantía de acceso a la vivienda. Por otro lado, en el año 2010 las instituciones de gobierno reconocieron que había 5 millones de viviendas deshabitadas en México, y a pesar de los esfuerzos para lograr una política habitacional que logre revertir dichas cifras, para el año 2020 aumentó a 6 millones²¹.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ 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/>

²¹ 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-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101>

Asimismo, conforme a datos de la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, existen 35.3 millones de Viviendas Particulares Habitadas (VivPH) en el país, sin embargo, dichos datos excluyen a los 6.15 millones de viviendas deshabitadas registradas también en el censo de 2020 sin hacer referencia que está sucediendo con este efecto. Incluso muchas de las viviendas abandonadas en nuestro país obedecen a la imposibilidad de pagar un crédito y que este efecto se vio en aumento tras la pandemia por la falta de ingresos. A la fecha dichas viviendas han sufrido de saqueos, vandalismo o hasta tiraderos de basura de los municipios o localidades aledañas.

“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”²².

Problemática del Estado de Michoacán

Las problemáticas a las que se ha hecho alusión se encuentran presentes en el Estado de Michoacán, en donde según estimaciones sólo el 11% de los michoacanos pueden adquirir una vivienda, esto debido a los bajos salarios y a los altos costos en la misma.

De acuerdo con la CONAVI, en Michoacán se construyen dos mil 400 casas al año; sin embargo, solo 266 mantienen precios aceptables para la mayoría del sector poblacional que nos es derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores.

El estado cuenta con cerca de cuatro millones 748 mil 846 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), por lo que solamente 522 mil 373 cuentan con casa propia o tienen la posibilidad para hacerlo. Sin embargo, para cumplir con la demanda según refiere la CONAVI se requiere la construcción de 274 mil nuevas²³.

Por tal razón, en la Bancada Naranja presentamos la siguiente iniciativa con Proyecto de decreto para reafirmar en la Constitución del Estado el concebir a la vivienda social como un derecho de todas y todos.

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

DECRETO

²² Idem

²³ Consultable en <https://oem.com.mx/elsoldemorelia/local/solo-el-11-por-ciento-de-los-michoacanos-pueden-adquirir-una-vivienda-conavi-21120911>

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA ARTÍCULO 2º Bis DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Único. Se reforma el artículo 3º de la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo mediante la adición de un segundo párrafo para quedar como sigue:

Artículo 2 Bis.

En el Estado de Michoacán de Ocampo, las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad, de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a la diversidad cultural y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social, ambiental de la propiedad y de la distribución equitativa de bienes públicos de la ciudad

Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. digna, la cual deberá cumplir con criterios de durabilidad, seguridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal adecuada a las necesidades de las personas con discapacidad, ubicadas en zonas con acceso a servicios públicos básicos de salud, educación, transporte adecuado y eficiente, además de cercanía a fuentes de trabajo y espacios públicos. Todo lo enunciado debe hacerse respetando la diversidad cultural y arquitectónica de las comunidades. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado

SEGUNDO. Una vez a la entrada en vigor del presente Decreto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad del Estado de Michoacán de Ocampo formulará, formulará, o adecuará los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o el alza adicional discriminatoria de vivienda, en un plazo no mayor a 180 días naturales.

TERCERO. Una vez a la entrada en vigor del presente Decreto deberá modificarse la Ley o reglamento para adecuarlo con el Sistema Estatal de Vivienda, debiendo incorporar políticas y programas que fomenten la innovación, la sostenibilidad y la inclusión social en un plazo no mayor a 180 días naturales a su entrada en vigor, estableciendo cuando menos lo siguiente:

I. El aprovechamiento del uso de suelo urbano, de Reservas territoriales para vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales que generen condiciones de discriminación de

financierización de la vivienda injustificada, el desplazamiento y la seguridad de tenencia por medio del hostigamiento, despojo o prácticas que atenten los derechos humanos o su dignidad.

II. Bajo los principios de planeación democrática participativa con objeto de proteger y garantizar la participación abierta de las organizaciones de la sociedad civil, pueblos o barrios originarios mediante convocatoria pública en las fases de formulación y planeación en las cuales se pretenda la construcción pública o privada en la que pudieran afectarse hospitales, escuelas, zonas de trabajo y espacios públicos, infraestructura para las necesidades de las personas con discapacidad, así como los sistemas de transporte adecuado y eficiente, el bienestar social o el piso mínimo de derechos de agua, energía, sanitarios, el medio ambiente, biodiversidad, recursos naturales o la seguridad alimentaria, de una cierta zona o donde se pretenda modificar el uso de suelo por actividades industriales o de inmobiliarias en este sector desde una perspectiva local y conforme a las atribuciones conferidas en la Constitución del Estado de Michoacán.

III. Los municipios velarán por la seguridad y certeza jurídica de habitabilidad y asequibilidad de los actos, hechos o comportamientos que sean contrarios a los principios de la vivienda adecuada y que generen condiciones de discriminación o desplazamiento de personas donde pudieran afectarse derechos tanto en plano urbano, rural y comunitario, así como usos y costumbres de una zona. Así como la regularización de plataformas digitales en esta materia. En las zonas urbanizadas se deberá garantizar la vivienda vertical que cumpla con estándares de calidad.

IV. Previamente a la autorización de construcción, deberá emitirse un dictamen o diagnóstico en el que se pudiera afectar los servicios primarios de otra localidad cercana, y los costos que no produzcan un efecto especulativo del uso de suelo o alza adicional que pudiera constituirse como un medio discriminatorio de las personas que viven en la zona. 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 y la General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Asimismo, previamente y cuando se anuncie la preventa y venta de viviendas, fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán demostrar que cuentan fehacientemente con los trámites, licencias, dictámenes y los costos estimados a fin de evitar conductas especulativas de uso de suelo que así determine la o las autoridades locales competentes.

V. Se deberán establecer protocolos y mecanismos que eviten la corrupción de las personas servidoras públicas locales que realicen prácticas en las que beneficien a familiares, amigos o personas para la obtención de créditos de vivienda, renta social o de programas para las personas sin hogar, así como la regulación en el mercado de hipotecas con condiciones justas para su acceso.

CUARTO. El Poder Ejecutivo local y en coordinación con las Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), para que en coordinación con la Comisión Nacional de Vivienda, el Instituto del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) podrá

realizar convenios o acciones necesarias para la recuperación y en su caso la restauración de la vivienda abandonada en el territorio nacional para que esta sea para el arrendamiento de vivienda social, preferentemente para las y los jóvenes, las mujeres que hayan sido violentadas en cualquiera de sus expresiones, personas en situación de vulnerabilidad o sin hogar, que hayan sufrido de desplazamiento interno forzado, así como de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas. Con una visión de políticas y programas que fomenten la innovación, un modelo de sostenibilidad, la inclusión social, entorno bien conectado.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo a los 24 días del mes de febrero de 2025.

Atentamente

Grecia Jennifer Aguilar Mercado

Diputada Local