

DIP. BALTAZAR GAONA GARCÍA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE
OCAMPO LXXVI LEGISLATURA
P R E S E N T E.-

TERESITA DE JESÚS HERRERA MALDONADO, Integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II, 37, 44 fracciones I y XXXIV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presentó al Pleno de esta Legislatura, **Iniciativa que contiene Proyecto de Decreto por el que se adiciona la Fracción XXV BIS del artículo 7° de la Ley Orgánica del Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán de Ocampo**, para lo cual hago la siguiente;

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

“... El derecho a una vivienda digna constituye un derecho humano y esta reconocido en el artículo 4° de nuestra carta magna, así como en diversos tratados internacionales de los cuales México forma parte entre ellos destacan; el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Declaración Universal de los Derechos Humanos, que reconoce el derecho a la vivienda como parte del derecho a un nivel de vida adecuado, señalando que;

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure la salud y el bienestar y el de su familia, incluidos la alimentación, el vestido, la vivienda y la atención médica y los servicios sociales necesarios, así como el derecho a la seguridad en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otra falta de medios de vida en circunstancias fuera de su control”.

El derecho a la vivienda, dado que es fácilmente relacionable con el derecho a la vida, a la integridad personal, a la salud, y a la protección de la familia, de la vida

privada y familiar y del domicilio, entre muchos otros, ha encontrado algún grado de protección en ámbitos convencionales que reconocieran algunos de estos últimos.

La vivienda es un derecho humano, es parte de los denominados derechos económicos, sociales y culturales, que se refieren a un nuevo relacionamiento del Estado con la persona humana, en tanto éste en su carácter de institución instrumental al servicio de la misma, se obliga a hacer y a destinar recursos para la realización progresiva de estos derechos que hacen al pleno desarrollo de la persona humana.

De acuerdo con ONU-Habitat, se habla de una vivienda adecuada cuando ésta cumple con los 7 elementos siguientes: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural.

Según datos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), México encabeza, junto con Chile y España, los países donde hay una mayor preocupación por encontrar y mantener una vivienda, más allá del dato general, esta presión se dispara entre la población más joven, sobre todo en un territorio donde uno de cada tres habitantes tiene entre 15 y 35 años, de acuerdo con el último censo de población.

El encarecimiento de la vivienda está presionando las relaciones entre generaciones, ya que este tema preocupa a las personas más jóvenes que aún no han logrado acceder al mercado inmobiliario, incluso más que a sus padres.

En México, casi ocho de cada 10 personas entre los 18 y 29 años se dijeron preocupada por hallar y mantener una vivienda adecuada. Esa proporción es ligeramente menor entre quienes tienen entre 30 y 54 años y se cuela por debajo de 60 por ciento para la población de entre 55 y 64 años, de acuerdo con la encuesta Riesgos que Importan, levantada por la OCDE 2022 y cuya actualización para el año pasado no se ha publicado con ese grado de detalle.

Parte de estas presiones se asocian a la capacidad de compra de cada país. Hasta 2021, que el FMI actualizó su monitoreo, México era el decimoquinto país con el costo de vivienda más alto por sobre el ingreso, sólo detrás de República Checa, Nueva Zelanda, Portugal, Países Bajos, Luxemburgo, Islandia, Alemania, Canadá, Hungría, República Eslovaca, Austria, Estados Unidos, Letonia y España.

Según el INEGI, hasta el año 2020, 16.4% de las viviendas en el país estaban en régimen de renta. Sin embargo, la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) estima que, en 20 años, este porcentaje podría alcanzar el 50%.

En las últimas dos décadas, el valor de las viviendas en México ha crecido a un ritmo mayor que el de los ingresos de la mayoría de la población.

El precio de una casa en México sigue en aumento. A inicios de 2026, el costo promedio nacional ronda los 1.86 millones de pesos, mientras que la mediana se ubica en 1.2 millones de pesos.

El precio por metro cuadrado también muestra diferencias importantes. En promedio, se ubica en 31,631 pesos, aunque en departamentos puede superar los 56,000 pesos por metro cuadrado, mientras que en casas ronda los 25,500 pesos.

Uno de los datos más relevantes es el ingreso necesario para acceder a un crédito hipotecario. Para adquirir una vivienda promedio en México, se estima que se requieren ingresos mensuales superiores a los 32,000 pesos, en el caso de vivienda de interés social, el panorama es ligeramente más accesible. Para este segmento, el ingreso mínimo puede oscilar entre 12,000 y 15,000 pesos mensuales, aunque depende de la zona, el tipo de crédito y las condiciones del mercado.

Esto deja fuera a una gran parte de la población, especialmente considerando que muchos trabajadores ganan menos de dos salarios mínimos.

Uno de los principales efectos de esta problemática es el tiempo excesivo que muchas personas dedican diariamente a los traslados entre sus hogares y lugares de trabajo o estudio. Esta situación genera consecuencias directas en la salud

mental, como la privación crónica del sueño, el desgaste físico y emocional, en la calidad de vida, la productividad y hasta en la informalidad laboral y la pérdida de tiempo personal, la falta de desarrollo en zonas céntricas ha empujado la construcción hacia la periferia, lo que implica mayores tiempos y costos de traslado para los trabajadores.

En nuestro país, desde hace algunos años, se vive una profunda crisis de vivienda. esta situación ha llevado a que muchos jóvenes renuncien incluso a la idea de aspirar a una vivienda propia, generando una serie de consecuencias económicas, sociales y emocionales. Uno de los impactos más notorios es el desplazamiento de habitantes locales de las zonas donde trabajan o estudian, lo que complica su vida diaria y su bienestar físico y psicológico.

La población joven predomina en el mercado de rentas debido a su incapacidad de costear una vivienda o acceder a crédito hipotecario, y a sus preferencias por la mayor flexibilidad respecto a una propiedad.

Las dificultades que los hogares jóvenes enfrentan en el mercado de vivienda los llevan a residir en condiciones inadecuadas; sobre todo si perciben bajos ingresos o se sitúan en zonas rurales y periferias urbana.

En los últimos 30 años, la edad promedio para adquirir una vivienda en México aumentó de 29 a 39 años. esto se debe a factores como los altos costos de construcción, la falta de vivienda asequible, los ingresos limitados y los cambios demográficos.

Para generaciones como la Millennial y la Z, acceder a una vivienda propia ha dejado de ser un sueño alcanzable. Uno de los factores más relevantes es la gentrificación, un fenómeno que ha generado grandes cambios.

El problema radica en las políticas públicas y privadas que priorizan el mercado sobre las necesidades locales y normalizan la exclusión, afectando sobre todo a jóvenes que apenas se están integrando al mercado laboral o trabajadores que buscan acceder a productos crediticios como los del Infonavit o pensiones civiles.

Sin embargo, para muchos jóvenes, acceder a una vivienda, ya sea propia o alquilada, se ha vuelto un sueño imposible, no solo a la juventud o falta de experiencia, también debido a los altos requisitos, el crecimiento del empleo informal sin acceso a créditos, las condiciones laborales precarias y el elevado costo de las viviendas o las altas tasas de interés, incluso en renta.

El desplazamiento interestatal de miles de jóvenes no es solo una respuesta, sino una medida desesperada por alcanzar una vida digna.

Otro fenómeno preocupante derivado de esta crisis es el regreso forzado de miles de adultos a la casa de sus padres, conocidos también como “boomerangs”. Este término hace referencia a quienes, tras haber llegado a cierto nivel de independencia, se ven obligados a regresar al hogar familiar, muchas veces acompañados de sus parejas, hijas, hijos o incluido mascotas. Aunque esta medida puede aliviar la carga económica de pagar una renta, también representa una pérdida de autonomía, privacidad y estabilidad emocional. En su mayoría, pertenecen a generaciones como los millennials o incluso personas de la generación boomer que, por las crecientes presiones socioeconómicas, vuelven al espacio donde vivieron su infancia y juventud.

Aunque esto puede parecer una solución económica, también implica una pérdida de autonomía y privacidad, elementos clave en el desarrollo psicoemocional de una persona adulta. Este retorno puede representar un duelo simbólico, ya que renunciar a la independencia lograda tras años de esfuerzo puede afectar la autoestima, la identidad y los planes de vida.

Hay una brecha generacional, pero también un mercado inmobiliario que se ha disparado de la mano de los efectos dominó que dejó la pandemia de coronavirus.

La pandemia y el posterior regreso de la inflación desencadenaron la peor crisis de asequibilidad de la vivienda del mundo en más de una década, ésta es menos asequible hoy que durante la burbuja inmobiliaria que precedió a la crisis financiera

mundial de 2007-2008", según la División de Estudios Económicos Mundiales del FMI.

En ese estudio señala además que; lejos de la crisis de 2008, cuando la sobreoferta provocó la entrega de créditos con pocas garantías y la falta de pago se amplificó en el sector financiero, hoy el mercado inmobiliario tiene barreras de entrada altísimas que hacen ver prácticamente imposible intentar adquirir una propiedad.

No sólo es la falta de oferta acorde con los ingresos de los trabajadores, sino también del costo de los créditos y el adelgazamiento de la seguridad social, debido a esquemas de elusión fiscal por parte de los empleadores.

En México, el Infonavit es considerado la principal institución del Estado mexicano para que las familias puedan ejercer su derecho constitucional a una vivienda digna. Se calcula que siete de cada diez créditos de vivienda en el país son otorgados por esta institución

En Michoacán, conforme a datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), más del 50% de la población se encuentra en situación de pobreza o vulnerabilidad, situación que impacta directamente en la posibilidad de adquirir una vivienda adecuada, en México, el 71.8% de las personas adolescentes y jóvenes presentan al menos una carencia social, en Michoacán, este porcentaje es del 81.5, este acceso se agudiza en personas con menos de dos salarios mínimos, en datos del titular del Instituto de la Vivienda del Estado de Michoacán (IVEM) al año se construyen en Michoacán aproximadamente 2 mil 400 viviendas, de estas, solo el 11% son accesibles para los michoacanos con más de 2 sueldos mínimos, los que tienen menos recursos a esto, no tienen posibilidad de adquirir una propiedad... “

La falta de acceso a una vivienda digna se ha convertido en un problema estructural que afecta de manera profunda a diversos sectores de la población, en especial a los jóvenes. Esta situación limita su autonomía, deteriora su salud y vulnera derechos fundamentales.

La vivienda enfocada en la población joven es uno de los temas más urgentes de la agenda social, aunque aún no parece ser prioritario en la agenda pública. Pese a

diversas discusiones, no se ha logrado conectar de manera realista con las causas y efectos que impiden el acceso a la vivienda para miles de jóvenes.

El acceso a una vivienda digna y accesible es un derecho humano básico, no es un lujo o un privilegio. Entender las causas estructurales de esta crisis es clave para presionar por políticas públicas más equitativas, accesibles y conectadas con las diferentes realidades de la población.

En Michoacán, las y los jóvenes enfrentan múltiples obstáculos para acceder a una vivienda propia, debido a diversos factores, para ello resulta necesario que el Instituto de la Vivienda del Estado de Michoacán, impulse políticas públicas específicas dirigidas a jóvenes de 23 a 33 años, mediante coordinación institucional con organismos financieros, nacionales de vivienda y el sector privado, a fin de generar programas integrales de acceso a vivienda, creando programas de enganche social, créditos, subsidios, tasas preferenciales etc, para fomentar su independencia económica, estabilidad patrimonial y el desarrollo de las juventudes michoacanas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado es que me permito someter a la consideración del Pleno de esta Legislatura, el siguiente Proyecto de:

DECRETO

UNICO. – Se adiciona la Fracción XXV BIS del artículo 7° de la Ley Orgánica del Instituto de Vivienda del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

[XXV...]

XXV BIS. Diseñar e implementar en coordinación con instituciones financieras, organismos nacionales de vivienda y el sector privado, programas integrales que garanticen el acceso a jóvenes de 23 a 33 años a créditos, financiamiento o subsidios para la adquisición de vivienda.

TRANSITORIOS

Único. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán a los 28 días del mes de mayo de 2026.-----

A T E N T A M E N T E

**TERESITA DE JESÚS HERRERA MALDONADO
DIPUTADA LOCAL**