



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

ISABELA ROSALES HERRERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
P R E S E N T E

Los que suscriben, **Diputados Fernando José Aboitiz Saro y Valentina Valía Batres Guadarrama**, integrantes del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D incisos a y b, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, sometemos a consideración de este Pleno la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 5, 26, 37 y 68 DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:

Derivado de la migración de las poblaciones rurales a zonas urbanas y metropolitanas, las ciudades se han enfrentado a una carencia de vivienda adecuada. Este fenómeno se profundizó a partir de la segunda mitad del siglo XX.

Para enfrentar la demanda de vivienda y dar cumplimiento al Derecho Humano establecido en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado ha realizado diversos esfuerzos tales como impulsar y promover vivienda social y programas alternativos como el mejoramiento de las viviendas existentes.

Estas acciones han sido realizadas por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda (INVI). Éste debe su origen a un Acuerdo publicado el 05 de junio de 1995 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y un día después en el Diario Oficial de la Federación, con el objeto contribuir al establecimiento y



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

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.

Derivado del Acuerdo anterior, el Ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, crea el Instituto de Vivienda del Distrito Federal el 29 de septiembre de 1998, con la finalidad de diseñar, elaborar, proponer, promover, coordinar, ejecutar y evaluar las políticas y programas de vivienda enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos del Distrito Federal.

Sin embargo, el fracaso de la acción habitacional ha tenido que ver con varios factores. En primer lugar, la falta de recursos suficientes para orientarlos a la inversión en vivienda social; en segundo lugar, la falta de una política habitacional con contenido social a pesar de que el discurso oficial plantea siempre que la oferta debe orientarse hacia los más pobres; y en tercer lugar, los programas que se han aplicado no parecen considerar las verdaderas características demográficas, sociales y culturales de la población demandante y, tampoco, los problemas que existen en las viviendas que se les han ofrecido hasta ahora.

Por lo anterior, consideramos que es importante que la problemática de la vivienda en la Ciudad de México sea atendida desde una perspectiva diferente. Para ello, es indispensable que exista voluntad política que permita elaborar y reorientar las políticas y programas en materia de vivienda buscando un objetivo verdaderamente social, consistente en dar satisfacción a la necesidad que tiene toda persona de tener un lugar adecuado para vivir. Es considerado como un derecho fundamental inherente a la persona.

En este sentido, es necesario desarrollar propuestas que contemplen la diversidad de la demanda, las formas de construcción, los recursos necesarios, los esquemas de financiamiento, mayor presupuesto, y fortalecer el papel que desempeñan las autoridades involucradas para dar seguridad jurídica a las familias de bajos ingresos

II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

No se detecta problemática desde la perspectiva de género.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

La presente iniciativa tiene por objeto garantizar en mayor medida el derecho a una vivienda digna previsto en el artículo 4º, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual dispone que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Es menester recordar que la vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Asimismo, diversos instrumentos internacionales de derechos humanos han reconocido el derecho a una vivienda, así como la protección del hogar y la privacidad.

Este derecho fundamental debe tener entre otras características, ser asequible, esto es, que la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes, como se afirma en los instrumentos internacionales en cita.

A este respecto, la Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 9, apartado E, establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades, además de que se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

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. Esta situación ocasiona que las personas de bajos recursos no tengan acceso a la vivienda, al mismo tiempo que genera su expulsión de los centros poblacionales debido a que no pueden acceder a un crédito para adquirir una vivienda, fenómeno que se denomina *gentrificación*, problema que debe ser atendido por el Gobierno de la Ciudad de México de manera urgente.

Este encarecimiento del suelo también trae como consecuencia 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



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

más tiempo de vida, sino más recursos de sus de por si salarios bajos para el pago de transporte.

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.

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 mismos no estén dispuestos a correr el riesgo de generar vivienda que no les deje 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 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 la saturación del transporte público y, con ello, que los usuarios pasen una parte importante de su tiempo de vida en aquel, generado un deterioro de los hogares, al no poder existir armonía entre el trabajo y el hogar.

De acuerdo con el Informe de Uso Global de Transporte Público de Moovit, un mexicano pasa alrededor de 88 minutos por día en viajar en transporte público, 30% hace más de dos horas y espera 11 minutos en las estaciones del Metro, y 14% espera más de 20 minutos¹. El tráfico trae como consecuencia la pérdida de hasta 30% de la productividad, promueve la obesidad y elimina tres horas diarias de sueño, diversión y convivencia con la familiar.

Según la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda, para que las familias 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, de ahí la importancia que tiene el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México al otorgar

¹ <https://expansion.mx/nacional/2016/12/12/la-cdmx-entre-las-ciudades-en-que-mas-tiempo-se-destina-para-transportarse>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

crédito a las personas más necesitadas de la Ciudad, sin embargo, los créditos que se otorgan ya no corresponden al costo que la vivienda tiene actualmente.

Aunado a lo anterior, otra de las problemáticas que dificultan el acceso a la vivienda consiste en la desindexación del salario mínimo. En el año 2015 el salario mínimo dejó de ser referente de aplicación para algunos pagos, como multas y créditos, y se dio paso a la creación de la Unidad de Medida y Actualización (UMA)

Derivado de lo anterior, las UMA's se utilizan como la unidad de medida para el otorgamiento de los créditos, sin embargo la evolución de estas unidades de medida ha sido inferior a los aumentos en el salario mínimo.

Actualmente la UMA equivale a \$84.49 mientras que el salario mínimo aumentó a 102.68 pesos. Considerando el aumento en el valor de los insumos para la construcción de vivienda, el establecer los créditos en UMAS reduce los montos de los mismos.

Al otorgarles créditos más pequeños que no corresponde a la realidad de los costos de los insumos para vivienda, genera que las personas de escasos recursos deban pagar más los excedentes de suelo y de obra, por lo que se hace necesario modificar la unidad de medida por salarios mínimos y que la recuperación sea en pesos.

Esto último con la finalidad de que la vivienda sea considerada como un derecho humano y no como una mercancía, al mismo tiempo que montos de los créditos respondan a las necesidades actuales y no perjudiquen a las personas de escasos recursos que de por sí encuentran muchas dificultades para acceder a un crédito.

En este entendido, si los créditos se otorgan en salarios mínimos para establecer el costo total de la vivienda y finalmente se lleve a cabo la recuperación en pesos, y se evita la actualización en salarios mínimos o UMA's, ya que con las actualizaciones de los costos UMA y VSMD, los créditos al final de su recuperación son de por lo menos el 100 % más caros del valor de la vivienda

En este orden de ideas, es de destacar que el salario mínimo, la unidad de medida y actualización, y los costos del suelo e insumos de construcción no son estáticos



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

por lo que han ido incrementando con el tiempo. Sin embargo, el presupuesto anual del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México no se ha incrementado en la misma proporción ni tampoco se actualizan los techos de financiamientos.

Así, tenemos que el presupuesto del Instituto de Vivienda se ha mantenido en un promedio de \$3,400'000,000.00 (tres mil cuatrocientos millones de pesos 00/100 m.n). En 1999, su presupuesto fue de \$3,239'095,000.00, estando el salario mínimo a \$34.45 (treinta y cuatro pesos 45/100 m.n)

A 20 años de vida del Instituto, el presupuesto para el ejercicio 2019 fue de \$3,400'000,000.00, con un salario mínimo diario de \$102.68 y el UMA en \$84.49, (hay un incremento en porcentaje del 298.05% respecto al salario mínimo y de 245.25% respecto a la UMA).

Derivado de lo anterior y del aumento de los costos del suelo y los insumos para la construcción en 2019, anteriormente se podían construir 55 metros cuadrados, mientras que ahora sólo se construye entre 40 y 45 metros cuadrados, obligando a las personas de escasos recursos a pagar grandes cantidades por excedente de obra.

Por lo anterior es que consideramos necesario llevar a cabo la presente reforma en materia de derecho a la vivienda, partiendo de su concepción como derecho humano de los habitantes de la Ciudad de México, ya que si bien es cierto que en la ley se establecen los mecanismos e instrumentos para hacerlo posible, resulta que al pagar cantidades exorbitantes se pierde el objetivo de considerar el derecho a la vivienda como un derecho fundamental.

En este sentido, la presente iniciativa pretende establecer las bases para que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, pueda cumplir con el objeto para el cual fue creado, por lo que, dentro de las modificaciones que son necesarias realizar a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México destacan las siguientes:

- Que los créditos que otorgue el Instituto, sea en salarios mínimos y se paguen en pesos en beneficio de los usuarios.
- Incrementar el presupuesto del INVI tomando como base el incremento de los insumos de la construcción de vivienda.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

- Que el Consejo de Vivienda, el cual es la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo, inicie sus actividades a más tardar 180 días posteriores al inicio de la Administración del Gobierno de la CDMX.
- Dentro de las acciones de apoyo y fomento a la vivienda que realice el Instituto, gestione ante la Secretaría de Finanzas la condonación al 100% de impuestos y derechos relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar desde la adquisición de predios.

Con las anteriores propuestas, consideramos que atendemos en buena medida las demandas de la población de escasos recursos para que puedan acceder a una vivienda digna en cumplimiento con lo establecido en los artículos 4 y 9 de la Constitución Política Federal y de la Constitución de la Ciudad de México, respectivamente, al mismo tiempo que garantizamos una política con visión social ajustada a las demandas actuales de las y los capitalinos.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D incisos a y b, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 5, 26, 37 y 68 DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;

Se propone reformar los artículos 5, 26, 37 y 68 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México.



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;

ÚNICO: Se reforman los artículos 5, 26, 37 y 68 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 5...

I a XII...

XIII. **CRÉDITO DE VIVIENDA:** Son los préstamos que se conceden y **cuantifican con base en salarios mínimos y se cubren en pesos**, con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, complementar o adquirir una vivienda;

XIV a LIX...

Art. 26.- La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

I. a II. ...

III. Incrementar **en cada periodo fiscal** los recursos públicos destinados al desarrollo de los Programas de Vivienda, **tomando como base el incremento de los insumos de la construcción de vivienda**;

IV. a XXII. ...

Art. 37.- El Consejo de Vivienda, será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo, que tendrá como objeto:

I. a II. ...

El Consejo de Vivienda iniciará sus funciones en un plazo máximo a de 180 días naturales a partir del inicio de la administración del Gobierno de la CDMX.



DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

El Consejo de Vivienda deberá enviar sus opiniones a las autoridades encargadas de formular y conducir la política de vivienda en la Ciudad.

Las autoridades, en un lapso no mayor a 60 días hábiles, tendrán la obligación de informar a la opinión pública la respuesta a los planteamientos del propio Consejo.

Art. 68.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda y a los productores sociales de vivienda y del hábitat, entre ellas, las siguientes:

I. a II. ...

III. Gestionar ante la **Secretaría de Administración y Finanzas la condonación al 100%** de impuestos y derechos previstos en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados **por el Instituto** requieran y con otros de carácter similar **desde la adquisición de predios;**

IV. a VI.

A efecto de dar claridad a las reformas propuestas, se presenta la siguiente tabla comparativa.

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:</p> <p>I. a XII. ...</p> <p>XIII. CRÉDITO DE VIVIENDA: Son los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, complementar o adquirir una vivienda;</p> <p>XIV. a LIX. ...</p>	<p>Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:</p> <p>I a XII...</p> <p>XIII. CRÉDITO DE VIVIENDA: Son los préstamos que se conceden y cuantifican con base en salarios mínimos y se cubren en pesos, con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar y ampliar, complementar o adquirir una vivienda;</p> <p>XIV a LIX...</p>
<p>Art. 26.- La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la</p>	<p>Art. 26.- La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la</p>



<p>finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:</p> <p>I. a II. ...</p> <p>III. Incrementar los recursos públicos destinados al desarrollo de los Programas de Vivienda;</p> <p>IV. a XXII. ...</p>	<p>finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:</p> <p>I. a II. ...</p> <p>III. Incrementar en cada periodo fiscal los recursos públicos destinados al desarrollo de los Programas de Vivienda, tomando como base el incremento de los insumos de la construcción de vivienda;</p> <p>IV. a XXII. ...</p>
<p>Art. 37.- El Consejo de Vivienda, será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo, que tendrá como objeto:</p> <p>I. a II. ...</p> <p>El Consejo de Vivienda deberá enviar sus opiniones a las autoridades encargadas de formular y conducir la política de vivienda en la Ciudad.</p> <p>Las autoridades, en un lapso no mayor a 60 días hábiles, tendrán la obligación de informar a la opinión pública la respuesta a los planteamientos del propio Consejo.</p>	<p>Art. 37.- El Consejo de Vivienda, será la instancia de consulta y asesoría del Ejecutivo, que tendrá como objeto:</p> <p>I. a II. ...</p> <p>El consejo de vivienda iniciará sus funciones en un plazo máximo a de 180 días naturales a partir del inicio de la administración del Gobierno de la CDMX.</p> <p>El Consejo de Vivienda deberá enviar sus opiniones a las autoridades encargadas de formular y conducir la política de vivienda en la Ciudad.</p> <p>Las autoridades, en un lapso no mayor a 60 días hábiles, tendrán la obligación de informar a la opinión pública la respuesta a los planteamientos del propio Consejo.</p>
<p>Art. 68.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda y a los productores sociales de vivienda y del hábitat, entre ellas, las siguientes:</p> <p>I. a II. ...</p>	<p>Art. 68.- El Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto establecerá y aplicará medidas concretas de apoyo y fomento a la producción social de vivienda y a los productores sociales de vivienda y del hábitat, entre ellas, las siguientes:</p> <p>I. a II. ...</p>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

<p>III. Gestionar ante la Secretaría de Finanzas apoyos en el pago de impuestos y derechos previstos en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados requieran y con otros de carácter similar;</p> <p>IV. a VI.</p>	<p>III. Gestionar ante la Secretaría de Administración y Finanzas la condonación al 100% de impuestos y derechos previstos en los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia, relacionados con la transferencia de propiedad que los proyectos autorizados por el Instituto requieran y con otros de carácter similar desde la adquisición de predios;</p> <p>IV. a VI.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TRANSITORIOS

PRIMERO. – Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el recinto del Congreso de la Ciudad de México, el 10 de diciembre de dos mil diecinueve.

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

DIPUTADA VALENTINA VALÍA BATRES GUADARRAMA