

Que reforma y adiciona diversas disposiciones a la Ley de Vivienda, recibida de la diputada María Asención Álvarez Solís, del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, en la sesión de la Comisión Permanente del miércoles 10 de agosto de 2022

La suscrita, diputada María Asención Álvarez Solís, integrante del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, con fundamento en los artículos 71, fracción II, y 78, párrafo segundo, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 116 y 122, numeral 1, de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 55, fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, somete a consideración de la Comisión Permanente iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Vivienda al tenor de la siguiente

Exposición de Motivos

Como bien señala Manuel Velázquez de la Parra “La vivienda es el resguardo del hombre y su familia, y la plataforma para su desenvolvimiento que hace posible su progreso individual y colectivo. Es, en síntesis, la base sobre la que habrá de forjarse el hombre y la sociedad en que se desarrolla”.¹ Queda claro que la vivienda es más que un bien material, ya que es un elemento en donde se ubica la unidad social más importante que es la familia.

Resulta importante señalar que, a nivel internacional, se ha progresado significativamente sobre la forma en que los gobiernos han abordado el tema y problemática de vivienda; muestra de ello son los distintos instrumentos internacionales sobre la materia de los cuales podemos citar de entre otros:

La *Declaración Universal de Derechos Humanos*, proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948, que en el artículo 25.1 de su Resolución 217 A(III) establece que: “1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”;²

El *Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas, mediante resolución 2200 A (XXI), del 16 de diciembre de 1966, que en su artículo 11.1 establece que: “1. Los estados parte 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 parte 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”.³

La *Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos* (Hábitat I), celebrada en Vancouver, Canadá (1976), en donde los estados miembros reconocieron la necesidad de generar políticas significativas y efectivas para mejorar las condiciones y servicios básicos de los asentamientos humanos.⁴

La segunda *Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos* (Hábitat II), celebrada en Estambul, Turquía (1996), que tenía como temas principales: “Vivienda adecuada para todos” y “Asentamientos humanos viables en un mundo que se urbaniza rápidamente”. En dicho precepto se estableció el compromiso de los gobiernos para lograr el pleno goce del derecho a la vivienda adecuada, posicionándola como componente fundamental para satisfacer las crecientes necesidades de la urbanización.⁵

Por su parte, la tercera *Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible* (Hábitat III), que tuvo lugar en Quito, Ecuador en 2016, se proclamó la Nueva Agenda Urbana (NAU), la cual reconoce la importancia de la vivienda adecuada y sostenible como una de las fuerzas transformadoras para afrontar los retos del cambio climático, la pobreza, la exclusión y la desigualdad y como un instrumento para la urbanización incluyente, planificada y sostenible.⁶

En el caso de nuestro país, existen distintos antecedentes que refieren al derecho a una vivienda digna, entre

ellos podemos citar los *Elementos constitucionales*, de Ignacio López Rayón, en cuyo punto 31 señalaba que “Cada uno se respetara en su casa como en un asilo sagrado, y se administrara con las ampliaciones y restricciones que ofrezcan las circunstancias de la célebre ley Corpus habes [sic] de la Inglaterra”⁷. Este mismo espíritu es considerado en los *Sentimientos de la Nación*, de José María Morelos, en la Constitución de Apatzingán y en el Reglamento Provisional Político del Imperio Mexicanos.⁸

Este derecho fue retomado, aunque no de forma ideal en la Constitución de 1824, bajo la forma más técnica de sujetar los cateos a determinados requerimientos. En el mismo sentido, pero más amplio, se retomó en la Constitución de 1857, que en su artículo 16 establecía: “Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”.⁹

Otro antecedente importante de mencionar es el Programa del Partido Liberal Mexicano del 1 de julio de 1906, que en el punto 26 de su apartado de “Capital y trabajo”, se consideraba “Obligar a los patronos o propietarios rurales a dar alojamiento higiénico a los trabajadores, cuando la naturaleza del trabajo de estos exija que reciban albergue de dichos patronos o propietarios”.¹⁰

Finalmente, en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, en su publicación original estableció en su artículo 123, tres importantes disposiciones en relación con el derecho a la vivienda: La primera, en la fracción XII que establece que “En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquiera otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores, habitaciones cómodas o higiénicas...”; la segunda, en la fracción XXVIII que establece que “Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos...”; y la tercera en la fracción XXX el cual establecía que “...serán consideradas de utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad, por los trabajadores...”.¹¹

Es de resaltar que en 1983 se realizó una reforma al cuarto párrafo del artículo 4o. de nuestra Constitución, en la que se establece que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”¹², por lo que se concibe a la vivienda como un derecho cuyo titular es la familia. También es importante señalar que en 1984 se publicó la Ley Federal de Vivienda reglamentaria del párrafo y artículo citado.

Como podemos apreciar, existe una evolución notable en la concepción del derecho a la vivienda tanto a nivel internacional como en nuestro país. Desafortunadamente la vivienda es uno de los problemas que persisten en México, a pesar de los esfuerzos que se han realizado a través de los años, ya que, en distintas regiones del país, particularmente en la región sur, viven en deficientes y precarias condiciones habitacionales, que afectan considerablemente la calidad de vida de las personas, habida cuenta de que la vivienda es punto medular para el desarrollo de las familias, los individuos y la comunidad.¹³

Es importante señalar que en México, con la instauración del modelo neoliberal, las instituciones de vivienda del país se reestructuraron radicalmente para convertirse en financiadoras de créditos hipotecarios, debilitando su participación y marcando la inminente retirada del Estado sobre la materia. Mientras tanto, el mercado formal se fortaleció y se convirtió en la instancia rectora, haciendo de la vivienda social un producto altamente comercializable despojado de su valor social.

Esta nueva visión sobre la vivienda social, ha traído como consecuencia adicional al déficit de vivienda, una serie de problemas urbanos de gran complejidad como lo es la vivienda deshabitada y abandonada, misma que tiene presencia en todo el territorio nacional y que es particularmente visible en los fraccionamientos de interés social. Para dimensionar la magnitud del fenómeno, en México de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi), existen más de 6 millones de viviendas particulares deshabitadas.¹⁴

Vivienda particular deshabitada a nivel nacional, 2010-2020

	2010			2020		
	Total de Viviendas Particulares	Total de Viviendas Deshabitadas	%	Total de Viviendas Particulares	Total de Viviendas Deshabitadas	%
NIVEL NACIONAL	35,169,529	4,997,806	14.2	42,300,700	6,155,682	14.6
Aguascalientes	360,374	56,875	15.8	453,099	60,327	13.3
Baja California	1,131,024	214,705	19	1,236,142	119,411	9.7
Baja California Sur	227,014	34,385	15.1	286,051	35,776	12.5
Campeche	254,239	25,133	9.9	312,770	42,196	13.5
Ciudad de México	2,679,944	211,245	7.9	2,883,154	207,026	7.2
Chiapas	1,267,673	128,078	10.1	1,668,330	241,916	14.5
Chihuahua	1,194,835	229,210	19.2	1,348,614	186,778	13.8
Coahuila	887,999	131,042	14.8	1,043,108	129,872	12.5
Colima	228,470	33,232	14.5	278,552	47,329	17
Durango	518,688	93,700	18.1	614,109	102,682	16.7
Estado de México	4,434,698	538,220	12.1	5,137,408	611,159	11.9
Guanajuato	1,581,231	241,224	15.3	1,953,972	313,437	16
Guerrero	1,088,575	178,990	16.4	1,253,357	233,094	18.6
Hidalgo	886,003	152,339	17.2	1,169,653	229,124	19.6
Jalisco	2,288,177	358,453	15.7	2,844,244	451,590	15.9
Michoacán	1,399,791	238,951	17.1	1,674,008	313,707	18.7
Morelos	641,616	99,339	15.5	794,736	138,378	17.4
Nayarit	382,781	63,315	16.5	474,053	77,373	16.3
Nuevo León	1,509,866	230,677	15.3	1,927,423	286,185	14.8
Oaxaca	1,224,151	168,179	13.7	1,555,248	275,208	17.7
Puebla	1,717,345	239,612	14	2,114,072	314,785	14.9
Querétaro	569,470	83,895	14.7	791,542	112,408	14.2
Quintana Roo	470,217	78,295	16.7	648,282	86,594	13.4
San Luis Potosí	778,894	109,551	14.1	931,362	141,294	15.2
Sinaloa	895,712	136,994	15.3	1,044,563	154,515	14.8
Sonora	898,928	140,219	15.6	1,038,513	140,761	13.6
Tabasco	654,372	69,701	10.7	813,854	125,197	15.4
Tamaulipas	1,135,418	211,746	18.6	1,281,767	211,137	16.5
Tlaxcala	334,520	43,081	12.9	409,271	60,086	14.7
Veracruz	2,398,856	288,556	12	2,908,695	474,606	16.3
Yucatán	634,360	78,097	12.3	812,181	108,752	13.4
Zacatecas	494,288	90,767	18.4	598,567	122,979	20.5

Fuente: Elaboración propia con datos de los Censos de Población y Vivienda 2010 y 2020, INEGI.

Desde el Censo de Población y Vivienda de 2010, se ha registrado el constante aumento de vivienda deshabitadas y abandonadas, muchas de ellas producto directo de la construcción y oferta masiva de vivienda social que fue promovida por las administraciones federales a inicios de la década del 2000. Sin embargo, diversos factores como la lejanía de los conjuntos o desarrollos habitacionales, la insuficiencia de bienes, servicios y fuentes de empleo, así como la imposibilidad de pago del crédito hipotecario, entre otras causas, han provocado la paulatina deshabitación y el abandono de las viviendas por parte de sus propietarios o personas titulares del crédito. Tan sólo en diez años, se incrementaron a un millón 157 mil 876 las viviendas deshabitadas, recrudeciendo el problema público que está generando un impacto negativo en la sociedad.

Otros datos que arroja el comparativo entre los Censos 2010 y 2020, son que algunas entidades aumentaron el porcentaje de viviendas particulares no habitadas (esta cifra se compone de las viviendas deshabitadas y de use temporal), por ejemplo: Chiapas paso de 15.2 a 20.2 por ciento; Tabasco de .4 a 19 por ciento; Morelos de 27.8 a 31.6 por ciento; Hidalgo de 25 a 28.4 por ciento; Oaxaca de 23.5 a 28.3 por ciento; Veracruz de 17.1 a 20.6 por ciento.¹⁵

Otro instrumento que nos permite tener con mayor precisión una radiografía de la vivienda en México es la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, la cual “...ofrece información actualizada y amplia sobre las características de la vivienda en el país, así como la información sobre los flujos económicos que realizan los hogares asociados a la construcción, adquisición y uso de la vivienda”.¹⁶

La ENVI 2020 proporciona información sobre la extensión de terreno, superficie de construcción, problemas estructurales de la vivienda, tenencia de la propiedad, resultados del impacto del Covid-19 en la situación económica relacionada con pagos de la vivienda y los requerimientos de espacios y adaptaciones debido al confinamiento. Entre otros datos señala que, de los 35.3 millones de viviendas particulares habitadas, 92.4 por ciento tiene paredes de tabique, ladrillo, block, cantera o cemento; 78.4 por ciento tiene techo de losa de concreto o viguetas con bovedilla; 76.9 por ciento tiene agua entubada dentro de la vivienda; 57.1 por ciento son propias pagadas; 16.4 por ciento son rentadas; 14.2 por ciento son prestadas por familiares, amistades o por trabajo; 10.7 por ciento son propias, pero se siguen pagándose y 1.7 por ciento está en otra situación; asimismo, se precisa que de los problemas estructurales que presentan las viviendas, el mayor es la humedad o filtraciones de agua con 44.2 por ciento, seguido de grietas y cuarteaduras con 40.8 por ciento.¹⁷

Un tema de gran relevancia es la demanda de vivienda, en la ENVI 2020 se hace mención de que, del total de hogares en México, en 21 por ciento se informó que algunos de sus integrantes externaron la necesidad de rentar, comprar o construir una vivienda, registrando un total de 8.2 millones de viviendas requeridas. De estas, 7.7 por ciento refiere a vivienda para renta; 59.4 por ciento son viviendas que se pretenden construir y 37.9 por ciento tiene la intención de comprar una nueva o usada. Del total de las viviendas requeridas, 56.8 por ciento mencionó planear o considerar utilizar un crédito informal; 37.8 por ciento se planea hacer use de crédito Infonavit y 12.2 por ciento mencionó el crédito de una institución financiera privada.¹⁸

Si bien los datos que arroja la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 ofrece un panorama sobre la situación de la vivienda en México, desafortunadamente la mayor parte de sus datos hacen referencia al análisis de las viviendas habitadas, por lo que el problema de vivienda abandonada o deshabitada que distintos estados del país presentan, no es analizada de forma amplia y precisa, por lo que el análisis de la vivienda deshabitada o abandonada es bastante complejo, en primer lugar por ser un fenómeno nuevo y multifactorial que dificulta su dimensión e impacto real con los indicadores disponibles en las fuentes oficiales. En segundo, porque hay una delimitación conceptual en la que se reconoce la relevancia de la vivienda obtenida mediante el crédito.¹⁹

Como es de notarse para analizar la problemática que vive nuestro país sobre la vivienda abandonada o deshabitada, es necesario partir desde los mismos conceptos. El *Atlas del abandono de vivienda*, elaborado por el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit), señala que es conveniente diferenciar el término “vivienda deshabitada”, utilizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) y “vivienda abandonada”, del propio Inegi.²⁰

Es decir que el término de “vivienda deshabitada”, se refiere a viviendas que, durante las visitas domiciliarias para el levantamiento censal, no reportaron explícitamente tener habitantes, en otras palabras que, de acuerdo a su apariencia y confirmación de los vecinos, no hay evidencia de que alguien viva en la casa, lo cual no quiere decir que necesariamente esté en malas condiciones, también se hace mención de la existencia de viviendas nuevas que aún no están habitadas.²¹

Referente a la “vivienda abandonada” el Infonavit hace mención de que tiene otra significancia y un método de estimación más preciso. El Instituto tiene localizado los créditos que otorga, de forma que se percata cuando algún derechohabiente ha dejado de pagar, lo que se le conoce como “cartera vencida”, y da pie a un proceso *in situ* en donde se conoce si la vivienda está o no ocupada por el derechohabiente. Este subuniverso de cartera vencida es conocido como “vivienda desocupada” que se clasifica en tres tipos, de los que destaca el de “vivienda abandonada”, que la define como aquella que no se encuentra ocupada, sin mobiliario y sin mantenimiento; es decir, que muestra características intermedias de deterioro de la garantía, se observa el descuido del inmueble como pasto crecido, acumulación de correspondencia, desgaste de pintura, etcétera.²²

El *Atlas del abandono de vivienda* presenta un estudio en el que fueron seleccionados 378 municipios del país, que incluyen las zonas metropolitanas y algunos municipios urbanos importantes. Estos en su conjunto representan el 84 por ciento de la vivienda abandonada del Infonavit a nivel nacional, los cuales suman 244 mil 847 viviendas en situación de abandono, generando un saldo aproximado a pagar de casi 70 millones de pesos, con un promedio de 283 mil pesos por vivienda. Estudio realizado con datos del Infonavit al segundo trimestre de 2014.²³

En el mismo estudio se precisa que los diez municipios con la mayor cantidad de vivienda abandonada acumulan 33 por ciento, los cuales son:

1. Juárez, Chihuahua
2. Tijuana, Baja California
3. Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco
4. Zumpango, Estado de México
5. Reynosa, Tamaulipas
6. Torreón, Coahuila
7. León, Guanajuato
8. Mexicali, Baja California
9. Altamira, Tamaulipas
10. Juárez, Nuevo León

El Infonavit y el Inegi, a través de sus datos, aunque no con precisión, nos ofrecen un panorama general de la gravedad del problema de la vivienda abandonada que se padece en el país, lo que desafortunadamente no es suficiente para poder mitigar la problemática, por ello es que debemos partir desde la definición de los mismos conceptos, hasta la implementación de los mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno y con los mismos propietarios de las viviendas o los titulares de los créditos.

Sobre esto último, resultaría de utilidad considerar lo que señalan James Q. Wilson y George L. Kelling en su artículo *Ventanas rotas. La policía y la seguridad en los barrios*²⁴, referente a que "...si en un edificio se rompe una ventana y se deja sin reparar pronto se romperán las demás. Esto ocurre tanto en barrios buenos como en barrios malos una ventana sin reparar es una serial de que a nadie le importa y romper unas cuantas más no tendrá costes...". En otras palabras, una ventana rota que no es reparada implica en muchos de los casos que no existe quien se haga cargo de esa casa, por lo que da el mensaje de estar abandonada y que puede ser saqueada o usada como basurero; para actos delictivos o en el peor de los casos incendiada. Por ello, la importancia de que el propietario o titular del crédito este pendiente y al cuidado de la casa, para que no se convierta en una amenaza para la comunidad.

Las viviendas, que fueron financiadas y subsidiadas por las instituciones gubernamentales, tienen una serie de repercusiones no sólo sobre el territorio sino también en las personas que continúan habitando dichos fraccionamientos. Las repercusiones abarcan desde la ocupación irregular de las viviendas como también una mayor inseguridad tanto real como percibida, a la par de una acelerada degradación del entorno, estigmatización territorial y el debilitamiento del tejido social.

Cabe señalar que frecuentemente, estas viviendas se encuentran sujetas a procesos jurídicos en donde aún no se le ha atribuido la titularidad a una persona u organismo o ya han sido recuperadas por los organismos de vivienda o la banca privada, pero estas no son rehabilitadas hasta que no se hayan vendido nuevamente, proceso que puede alargarse por largos periodos de tiempo. Esto significa que miles de viviendas no serán utilizadas en el

corto o mediano plazo, pero continuarán afectando considerablemente las condiciones de vida y el desarrollo de las comunidades.

Es claro que la falta de resultados de la política federal de vivienda, aunado al aumento sostenido de vivienda deshabitada y abandonadas y las repercusiones que se han manifestado de este problema, han evidenciado el poco reconocimiento que se tiene desde el ámbito legislativo, junto con las grandes limitaciones que presentan las instituciones de los tres niveles de gobierno para incidir efectivamente.

A pesar de los impedimentos legales inherentes a la problemática, son pocos los gobiernos, especialmente los municipales, los que han buscado diseñar e instrumentar acciones, no sólo sobre fenómenos de vivienda deshabitada y abandonada que aqueja a todo el país, sino que también carecen de programas que promuevan soluciones para el acceso a la vivienda asequible y el rezago habitacional. Es en este sentido que se busca impulsar tanto el reconocimiento de la problemática como una mayor participación, no sólo de las instituciones federales especializadas, sino también de los propios gobiernos estatales y municipales.

Ante este escenario y realidad actual, consideramos importante y necesario incluir en la **Ley de Vivienda** vigente los conceptos de: **vivienda abandonada, vivienda deshabitada y vivienda en abandono constructivo**, este último, que se refiere específicamente a aquellos desarrollos de vivienda que por diversas razones han quedado en alguna de sus primeras fases de construcción; además de establecer que los propietarios de dichas viviendas tomen medidas para que éstas no sean un peligro para la comunidad. Asimismo, que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), la Comisión Nacional de Vivienda, los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, contribuyan para formular programas de vivienda y que se implementen los instrumentos de gestión que permitan fomentar el rescate, la rehabilitación y el uso de las viviendas deshabitadas, abandonadas y en abandono constructivo.

Es por ello es que la iniciativa tiene como propósito:

- Reconocer jurídicamente la problemática de la vivienda deshabitada y abandonada a nivel nacional.
- Desincentivar la deshabitación y el abandono de vivienda a nivel nacional.
- Alentar a los gobiernos estatales y municipales para que diseñen e implementen programas de vivienda que den atención a la población vulnerable y de bajos ingresos económicos.
- Brindar un marco jurídico para el diseño, implementación y ejecución de modelos de gestión que busquen abordar la problemática de la vivienda deshabitada y abandonada.
- Garantizar el acceso a la vivienda a la población vulnerable y de bajos ingresos económicos.

Texto vigente	Propuesta de modificación
<p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I a XIV...</p> <p>XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.</p> <p>Sin correlativo</p> <p>Sin correlativo</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I a XIV...</p> <p>XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;</p> <p>XVI. Vivienda deshabitada: la vivienda particular que se encuentra totalmente construida, que presenta condiciones de conservación y habitabilidad aceptables y que está disponible para ser habitada pero que no cuenta con residentes habituales;</p> <p>XVII. Vivienda abandonada: la vivienda particular que se encuentra totalmente construida pero que su estado de conservación es visiblemente deteriorado y no cuenta con residentes habituales. Puede no contar con ventanas, puertas y/o instalación eléctrica además de graffiti, maleza, escombros y/o basura en su interior o exterior. Además, puede presentar endeudamiento de al menos 3 años en el pago de impuestos y derechos municipales, así como pagos vencidos relacionados a un crédito hipotecario por lo que su situación jurídica puede estar sujeta a un litigio o embargo, y</p> <p>XVIII. Vivienda en abandono constructivo: la vivienda que se encuentra en obra gris o negra y que su proceso de construcción ha sido abandonado por al menos un año por el sector privado.</p>
<p>CAPÍTULO II De las Responsabilidades</p>	<p>CAPÍTULO II De las Responsabilidades</p>
<p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 98. Todo propietario está obligado a tomar las medidas necesarias para que las viviendas deshabitadas, abandonadas y en</p>
<p>Sin correlativo</p>	<p>abandono constructivo no pongan en peligro la seguridad de las personas de la comunidad.</p> <p>Artículo 99. La Secretaría, la Comisión, los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, por separado o de manera conjunta y conforme a sus atribuciones, podrán formular programas de vivienda, así como instrumentos de gestión que permitan fomentar la rehabilitación y el uso de las viviendas deshabitadas, las viviendas abandonadas y las viviendas en abandono constructivo.</p>

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito presentar a la consideración de esta honorable asamblea la siguiente iniciativa con proyecto de

Decreto por el que reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Vivienda

Único. Se reforma la fracción XV y se adicionan las fracciones XVI, XVII y XVIII al artículo 4 y se adicionan los artículos 98 y 99 a la Ley de Vivienda, para quedar como sigue:

Artículo 4. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a XIV. [...]

XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;

XVI. Vivienda deshabitada: la vivienda particular que se encuentra totalmente construida, que presenta condiciones de conservación y habitabilidad aceptables y que está disponible para ser habitada pero que no cuenta con residentes habituales.

XVII. Vivienda abandonada: la vivienda particular que se encuentra totalmente construida pero que su estado de conservación es visiblemente deteriorado y no cuenta con residentes habituales. Puede no contar con ventanas, puertas y/o instalación eléctrica además de graffiti, maleza, escombros y/o basura en su interior o exterior. Además, puede presentar endeudamiento de al menos 3 años en el pago de impuestos y derechos municipales, así como pagos vencidos relacionados a un crédito hipotecario por lo que su situación jurídica puede estar sujeta a un litigio o embargo.

XVIII. Vivienda en abandono constructivo: la vivienda que se encuentra en obra gris o negra y que su proceso de construcción ha sido abandonado por al menos un año por el sector privado.

Artículo 98. Todo propietario está obligado a tomar las medidas necesarias para que las viviendas deshabitadas, abandonadas y en abandono constructivo no pongan en peligro la seguridad de las personas de la comunidad.

Artículo 99. La Secretaría, la Comisión, los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, por separado o de manera conjunta y conforme a sus atribuciones, podrán formular programas de vivienda, así como instrumentos de gestión que permitan fomentar la rehabilitación y el uso de las viviendas deshabitadas, las viviendas abandonadas y las viviendas en abandono constructivo.

Transitorio

Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Notas

1 Velásquez de la Parra, Manuel, "El derecho a la vivienda", Aspectos jurídicos de la vivienda, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, año IV, No. 18. Sep.-Dic. 1991.

2 La Declaración Universal de Derechos Humanos. En: <https://www.un.org/about-us/universal-declaration-of-humanrights>

3 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En:

<https://www.ohchr.org/es/instrumentsmechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

4 Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat) (2018a). Viviendo y ODS en México.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

5 *Ibidem*.

6 *Ibidem*.

7 Elementos Constitucionales de Ignacio López Rayón. En: <https://bit.ly/2YfLIRM>

8 Martínez Bulle Goyri, Víctor M., El Derecho a la Vivienda Digna, Aspectos jurídicos de la vivienda, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, año IV, No. 18. Sep.-Dic. 1991.

9 Ibidem.

10 Programa del Partido Liberal Mexicano y Manifiesto a la Nación. En

<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Constitucion/CH6.pdf>

11 Martínez Bulle Goyri, Víctor M., El Derecho a la Vivienda Digna, Aspectos jurídicos de la vivienda, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, año IV, No. 18. Sep.-Dic. 1991

12 Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1983.

13 Ziccardi, A. (2015), Como viven los mexicanos. Análisis regional de las condiciones de habitabilidad de la vivienda. Mexico:11.1-UNAM.

14 Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI). En <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Documentacion>

15 Ibidem.

16 Inegi. Encuesta Nacional de Vivienda 2020(ENVI). Diseño conceptual.

17 Inegi. Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI). Comunicado de prensa núm. 493/21

18 Ibidem.

19 Infonavit. Vivienda deshabitada: la deuda pendiente. Revista Vivienda Infonavit. Año 5, número 2, diciembre 2021.

20 Infonavit. Atlas del abandono de vivienda. México: Cuadra (2015)

21 Ibidem.

22 Ibidem.

23 Ibidem.

24 Publicado originalmente en The Atlantic Monthly, Volumen 249, N° 3, pp. 29-38, marzo, 1982.

Traducción: Daniel Fridman, publicado en Delito y Sociedad. Revista de Ciencias Sociales, N° 15-16, 2001, pp. 67-79.

Senado de la República, sede de la Comisión Permanente, a 10 de agosto de 2022.

Diputada María Asención Álvarez Solís (rúbrica)

(Turnada a la Comisión de Vivienda. Agosto 10 de 2022.)