INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, EN MATERIA DE VIVIENDA DIGNA, PRESENTADA POR DIPUTADAS Y DIPUTADOS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO.

Quienes suscriben, Diputadas y Diputados del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano de la LXV Legislatura de la Cámara de Diputados, con fundamento en los artículos 71 fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el Artículo 6, numeral 1, fracción I y los Artículos 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, sometemos a la consideración de esta Asamblea la siguiente **Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano,** 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. **La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo**.

Para efectos de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** uno de sus principales objetivos es fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos,

protegerlos y garantizarlos plenamente.

En este sentido la propia Ley General señala las concurrencias entre los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos urbanos, 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 estén asentamientos humanos conforme al número de población y las particularidades geográficas de cada región en el extenso territorio nacional.

En las últimas décadas se han originado una serie de irregularidades en cuanto a hacer valer el precepto de vivienda digna y decorosa señalado en el artículo 4 constitucional. 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[1].

> "*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 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

[1] 14 millones de viviendas en México no son dignas, El Economista, 19 de diciembre de 2018, recuperado de: https://www.eleconomista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-20181219-0081.html

quedan áreas o espacios en obra negra) y materiales de mala calidad, especialmente en los estados de Chiapas, Oaxaca y Guerrero[2].

El derecho a la vivienda esencialmente está establecido como un derecho humano tanto a nivel constitucional como en tratados internacionales y un derecho como ciudadanas y ciudadanos podemos hacer 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. En este caso el derecho humano a la vivienda digna y decorosa.

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 que debemos de trazar con las incompatibilidades estructurales, económicas y sociales y de los procesos de planificación para la vivienda digna. En la actualidad aún 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.

[2] Bidem

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 legislación y principalmente en la Ley de Vivienda promulgada en el año de 2006[3]. 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.

[3] Elementos de una vivienda adecuada, ONU Habitat, año 2016, recueprado de: https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada

- **Adecuación cultural** tomar en cuenta la expresión de identidad cultural de la región.[4]

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 y a pesar de ser un tema de suma importancia en nuestro país existe una situación precaria al otorgar las condiciones mínimas de vivienda confrontado con los datos e información que señala el CONEVAL.

Asimismo y 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 la falta de planeación ha repercutido en el estudio de los fenómenos sociales de movilidad sobre todo en las zonas urbanizadas que no van conforme a las necesidades y exigencias que van de la mano con las relacionadas en materia de seguridad pública que se traducen en la violación de derechos como es el despojo de hogares.

En este sentido vale la pena destacar que como sociedad hemos caído en el error de observar a la vivienda como un objeto 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

[4] Bidem

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 antes descritos.

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 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:

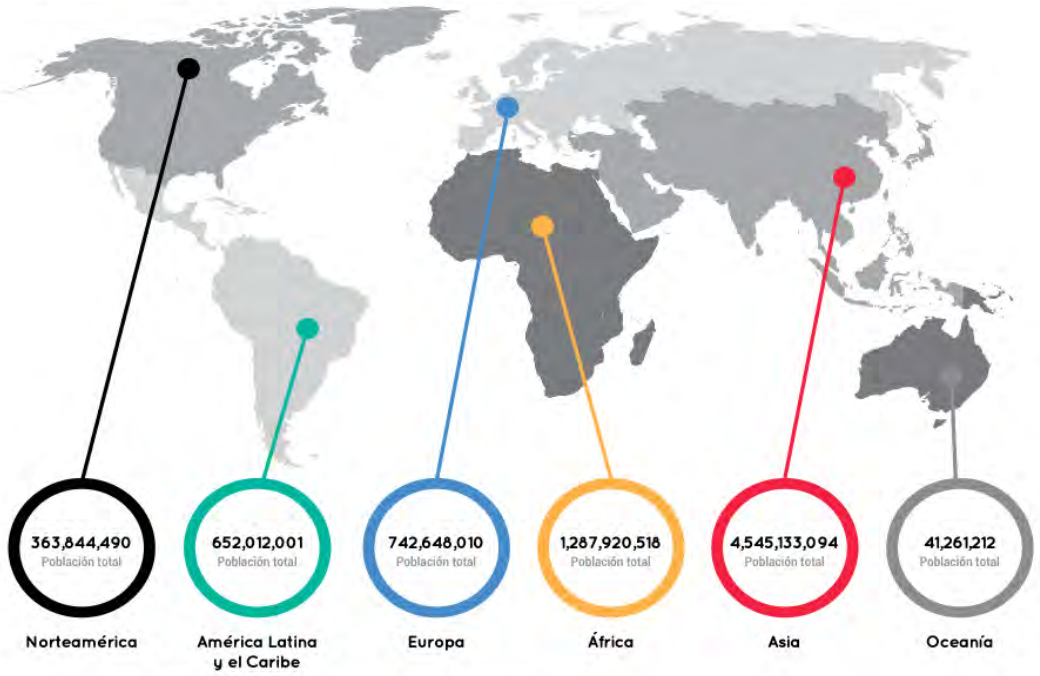
"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar 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 ONU-Habitat, 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-Habitat 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 Londres[5].

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 asiatico[6].

[5] 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

[6] Bidem

II. 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 región, 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 encuentra sumamente habitado. Todo ello, por el interés económico y la mercantilización que no va conforme a los principios sociales y de vivienda de algunos depredadores inmobiliarios.

El derecho a la vivienda digna va enfocado principalmente al respeto de los derechos humanos y que paradójicamente es la principal violación que se comete, en muchos casos se trasgreden los derechos de movilidad, intimida, de ruido y a la seguridad de las personas, así como al acceso de servicios minímos. 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.

Uno de elementos esenciales de la vivienda en 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 estás áreas de oportunidad se han perdido poco a poco ya que cada vez se ha optado más por los interés 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.

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 residenciales[7].

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.

[7] Ciudad de México, una ciudad que expulsa a los pobres, Periodico El País, 10 de abril de 2017, recuperado de: https://elpais.com/elpais/2017/04/06/seres_urbanos/1491498841_317438.html

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 años[8], 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 alta demanda poblacional donde la competencia actual es quién construye más pisos y que son ofertados a un costo alto, lo que ha

[8] La Ciudad de México se llena de 'roomies', Periodico 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

generado que estos espacios están vacíos y sin ocupar ya sea para vivienda o para oficinas[9].

> "*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***"

Asimismo Raquel Rolnik, señala que uno de los principales problemas de las grandes inmobiliarias es que son poco transparentes, que compran miles de metros en distintos lugares de la CDMX y nunca hay claridad en cuanto a los permisos o licencias, así como pueden ser utilizadas para el lavado de dinero como lo que sucede principalmente en Cancún[10].

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. [11]

---

[9] 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/

[10] Bidem

[11] 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

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.[12]

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.[13]

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.

[12] Bidem.
[13] Ibidem.

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.

III. 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.[14]

[14] 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.eleconomista.com.mx/politica/En-Mexico-no-solo-hay-desplazados-por-violencia-ahora-se-multiplican-los-expulsados-por-la-delincuencia-organizada-20220225-0092.html

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 la corrieron del pueblo y se encuentra buscando asilo en Estados Unidos y aún en la frontera norte del país le siguen llegan recados de los delincuentes donde le exigen que le entregue los documentos de las propiedades.[15]

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 dónde 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

[15] Ibidem.

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.

Por tal razón, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Bancada Naranja presenta la siguiente iniciativa con el objeto de:

- Reforzar los principios de igualdad e inclusión donde las autoridades de los tres órdenes de gobierno puedan garantizar conforme a sus atribuciones y competencias legales a fin de erradicar el despojo ilegal que ocasiona el desplazamiento de personas de sus propiedad, sobre todo en las comunidades o colonias más desprotegidas, ante los altos índices de criminalidad y violencia.
- Que las autoridades de los tres órdenes de gobierno implementen acciones y sanciones ante la especulación inmobiliaria en cuanto costos de vivienda y de terrenos, dejando claro que la vivienda digna y decorosa no es un objeto sino un derecho constitucional.
- Mediante los mecanismos de participación ciudadana, puedan incorporarse a nivel legal las organizaciones de la sociedad civil, pueblos o barrios de una colonia cuando se pretenda la construcción de obra privada o pública que pudieran vulnerar los derechos de bienestar social, así como afectaciones de los servicios primarios en las fases de formulación y planeación, mediantes convocatoria pública, en la cual las entidades federativas y municipios adecuarán su mecanismo.
- Se propone reforzar los mecanismos de vigilancia en materia inmobiliaria que pudiera afectar el bienestar social o el piso mínimo de derechos de agua, de salud, el medio ambiente, biodiversidad, recursos naturales o la seguridad alimentaria en el plano local y nacional.
- De cara a la aprobación reciente de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial los fraccionamientos o conjuntos urbanos previamente a su construcción

necesarias para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística y con las particularidades que actualmente señala el artículo 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- Se propone que debe emitirse un dictamen previo 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.
- Las preventas y ventas de viviendas, fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán demostrar que cuentan con los trámites, licencias y dictamen que así determine la autoridad, así como los costos estimados a fin de evitar conductas especulativas o alzas injustificadas.
- 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 suelo, se determine con esto el costo de créditos que no son accesibles para otro grupo de la sociedad y desplazan a las y los locatarios de una región o colonia, y beneficiar a otros.

Creemos que tras los estragos sociales y económicos ocasionadas por la Pandemia de COVID-19 debemos tomar acciones urgentes en materia de vivienda, pues la pérdida de empleos y de ingresos familiar por el confinamiento ha traído consecuencias de no pagar la renta donde en su lugar de vivienda, y en otros, que dejaron de pagar créditos por dicha causa. Por ello la necesidad de implementar acciones que eviten el desplazamiento y la exclusión social en el territorio nacional, se deben adecuar las normas con el objeto de establecer los derechos a la ciudad con un piso de habitabilidad y conforme al derecho constitucional de una vivienda digna y decorosa.

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

DECRETO

Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Único. Se reforma la fracción II del artículo 4, el segundo párrafo y penúltimo párrafo del artículo 56, el tercer párrafo del artículo 58, la fracción I y II del artículo 77 y la fracción III del artículo 78, **se adiciona** una fracción XIX bis del artículo 3, las fracciones V BIs y V Ter del artículo 4, todos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para quedar como sigue:

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por**:**

I a XIX. [...]

XIX bis. Especulación Inmobiliaria.- El aprovechamiento del uso de suelo urbano, de Reservas territoriales para vivienda, fraccionamientos y conjuntos habitacionales que generen condiciones de discriminación de financiarización de la vivienda injustificada, el desplazamiento y la seguridad de tenencia por medio del hostigamiento o despojo.

XX. a XLIII. [...]

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. [...]

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas **y elementos** que impidan la discriminación, segregación, **desplazamiento, seguridad a la tenencia ante el despojo** o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. a V. [...]

V. Bis. Planeación democrática participativa.- 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 pudiera afectar el bienestar social o el piso mínimo de derechos de agua, energía, de salud, 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. Asimismo, se impulsarán los actos señalados en la fracción XXII del artículo 11, así como la fracción VIII del artículo 16 de la presente Ley.

V. Ter. Principio de oponibilidad habitable.- La Federación, las entidades federativas y 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 digna y decorosa que generen condiciones de discriminación o desplazamiento de personas donde pudieran afectarse derechos tanto en plano urbano, rural y comunitario.

VI. a X. [...]

Artículo 56. [...]

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de Movilidad, **así como lo establecido en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial** necesarias para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere, **asimismo deberá emitirse un dictamen 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.**

[...]

[...]

Previamente, **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 autoridad competente. Asimismo, los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente, Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

[...]

Artículo 58. [...]

[...]

Las autoridades de las entidades federativas y de los municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como urbanizables **o cuando se determine por la autoridad competente que existen elementos de especulación del uso de suelo o alza adicional discriminatoria** .

Artículo 77. La Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano y la vivienda, con objeto de:

I. Establecer una política integral **y participativa tanto individual como colectiva del** suelo urbano y Reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el Desarrollo Urbano y la vivienda;

II. **Establecer las políticas de suelo urbano y Reservas territoriales regulado por el uso de suelo eficiente y habitable. Se evitará y se establecerán sanciones para la especulación** de inmuebles **o terrenos** aptos para el Desarrollo Urbano y la vivienda;

III. a VI. [...]

Artículo 78. Para los efectos del artículo anterior, la Federación por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán:

I a II. [...]

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, las entidades federativas, los municipios, **alcaldías** y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios**, donde se velará por la no especulación, y prevalecerá el derecho a la vivienda digna y decorosa que incorporen los principios y condiciones mínimas de habitabilidad con el entorno y el espacio de necesidades de vivienda.**

IV. a IX. [...]

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Una vez a la entrada en vigor del presente Decreto la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano formulará, o adecuará los lineamientos, planes y programas que eviten la especulación del uso de suelo o la alza adicional indiscriminatoria de vivienda.

TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de la presente modificación.

ATENTAMENTE

Diputado Jorge Álvarez Máynez
Coordinador del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano
H. Cámara de Diputados
LXV Legislatura

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 26 de abril de 2022.

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión, LXV Legislatura

Junta de Coordinación Política

Diputados: Rubén Ignacio Moreira Valdez, presidente, PRI; Moisés Ignacio Mier Velasco, MORENA; Jorge Romero Herrera, PAN; Carlos Alberto Puente Salas, PVEM; Alberto Anaya Gutiérrez, PT; Jorge Álvarez Máynez, MOVIMIENTO CIUDADANO; Luis Ángel Xariel Espinosa Cházaro, PRD.

Mesa Directiva

Diputados: Sergio Carlos Gutiérrez Luna, presidente; vicepresidentes, Karla Yuritzi Almazán Burgos, MORENA; Santiago Creel Miranda, PAN; Marcela Guerra Castillo, PRI; secretarios, Brenda Espinoza López, MORENA; Karen Michel González Márquez, PAN; Fuensanta Guadalupe Guerrero Esquivel, PRI; Jasmine María Bugarín Rodríguez, PVEM; Luis Enrique Martínez Ventura, PT; Jessica María Guadalupe Ortega de la Cruz, MOVIMIENTO CIUDADANO; María Macarena Chávez Flores, PRD.

Secretaría General

Secretaría de Servicios Parlamentarios

Gaceta Parlamentaria de la Cámara de Diputados

Director: Juan Luis Concheiro Bórquez, **Edición:** Casimiro Femat Saldívar, Ricardo Águila Sánchez, Antonio Mariscal Pioquinto.

Apoyo Documental: Dirección General de Proceso Legislativo. **Domicilio:** Avenida Congreso de la Unión, número 66, edificio E, cuarto nivel, Palacio Legislativo de San Lázaro, colonia El Parque, CP 15969. Teléfono: 5036 0000, extensión 54046. **Dirección electrónica: http://gaceta.diputados.gob.mx/**