



II LEGISLATURA



Recinto Legislativo de Donceles, a 05 de julio de 2023

Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza
Presidente de la Comisión Permanente, del
Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura
Presente.

La suscrita Diputada integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática (GP-PRD), de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 5, fracción I; 95, fracción II; y 325 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, somete a la consideración de esta soberanía, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 QUE FORMA PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VIVIENDA DIGNA (INICIATIVA VIVIENDA DIGNA)** de conformidad con lo siguiente:

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Para poder clasificar las viviendas de interés social se deben tomar en cuenta diversos factores como superficie, precios, distribución del espacio, entre otros aspectos. De acuerdo con la normatividad aplicable, se consideran tres tipos de vivienda, como sigue:

- a) Las de **categoría “A”** se homologan a la vivienda de interés social (estricto sentido), cuyo precio máximo de venta al público es de 6000 UMAS (\$622,440.00);
- b) Las de **categoría “B”** que se homologan a la vivienda de interés popular, cuyo precio es superior a 6000 UMAS (\$622,440.00), pero sin exceder 10,800 UMAS (\$1,120,392.00); y

- c) Las de **categoría “C”**, que se homologa a la vivienda sustentable, cuyo precio es superior a 18,800 UMAS (\$1,120,392.00), pero sin exceder de 17,314 UMAS (\$1,796,154.36).

Las viviendas de este tipo son **aquellas que promueven el buen uso de los recursos gubernamentales para facilitar su construcción y adquisición**, es decir, deben ser un tipo de vivienda básica que permita a quienes las habitan vivir de forma cómoda y enfocándose en sus actividades del día a día.

De acuerdo con el sector especializado, las casas de interés social o también llamadas económicas son aquellas con una superficie de construcción promedio de 50 metros cuadrados (actualmente el parámetro máximo que se ocupa es de 65 metros cuadrados), con un baño, una cocina, una sala-comedor, hasta dos habitaciones y un estacionamiento.

Según la última **Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI 2020)**¹, realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en conjunto con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), se destaca lo siguiente:

- a) Respecto al tamaño de la construcción, aquellas viviendas de hasta 45 metros cuadrados representan 28.1% en 2020; las viviendas en el rango de 56 a 100 metros cuadrados representan la mayor proporción de viviendas en el país, con un 41.3%; aquellas de mayor tamaño de construcción que están en el rango de 150 metros cuadrados o más, tienen una frecuencia de 15.1 por ciento.
- b) En México, el total de viviendas particulares habitadas estimadas por la ENVI 2020, es de 35 millones 259 mil 433 viviendas; en 97.8% de las viviendas se tiene un solo hogar y en 2.2% se albergan dos o más hogares en su interior.
- c) El 58.5% de las viviendas particulares habitadas propias se tiene la necesidad de realizar arreglos y remodelaciones en las mismas y en 58.1% se necesita construir o ampliar espacios.
- d) La necesidad de adaptar espacios en la vivienda para personas con alguna discapacidad se indagó en todas las viviendas particulares habitadas del país, encontrando que en 12.9% se requiere poner pasamanos; en 12.8% poner rampas; en 12.3% adecuar baños; y en 9.9% ampliar puertas.

¹ <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

- e) La entidad federativa que tiene el menor porcentaje con viviendas nuevas es la Ciudad de México con 3.4% y la entidad con mayor porcentaje es Baja California Sur con 21.1 por ciento.

En la Ciudad de México, la vivienda de interés social ha sido sinónimo de incomodidad, su construcción ha perdido fuerza e interés por parte de los desarrolladores, y su calidad ha decaído, a pesar de que son las más asequibles para la población para adquirir. Lo anterior, es bastante desafortunado, si consideramos que el hogar se ha vuelto un centro de trabajo, derivado del cambio en las políticas laborales y económicas que contrajo la pandemia de COVID 19.

Una vivienda con las características señaladas es discordante con el derecho humano a una vivienda digna y decorosa, toda vez que una persona –en un espacio minúsculo– no tiene posibilidades a que se le respete su intimidad física y psicológica.

Tampoco, alcanzará un desarrollo pleno como persona, ni su familia, dado que con espacios reducidos se contribuye a una convivencia ríspida y compleja que contribuye incluso al incremento de la violencia intrafamiliar, pues la falta de espacio adecuado para cada uno de sus integrantes agrava el desarrollo psicosocial de las personas.

En la época de pandemia, en la que las personas estuvieron bajo presión las 24 horas por virtud de la cuarentena, especialmente al interior de viviendas de carácter social y popular, se registró un incremento en las llamadas al número de emergencia 911 por violencia física, en especial dirigida hacia la niñez y las mujeres. Además, según datos de la Secretaria de Salud, se registró también un incremento en las enfermedades mentales y emocionales de las personas.

No debe pasarse por alto que la vivienda cumple un rol importantísimo en el desarrollo de las personas que conviven y no es un elemento que deba considerarse de menor importancia, ya que como se ha dicho no basta con contar con un techo, sino que este debe cumplir con las características que la propia Constitución de la Ciudad ya reconoce.

Para construir una vivienda digna no se requiere de grandes presupuestos, si se aplican los criterios correctos bajo una línea de sustentabilidad que no encarezcan la vivienda, privilegiar un buen diseño a precios económicos, actualmente, encontramos viviendas poco iluminadas, sin tomar en cuenta las orientaciones, con

cocinas muy pequeñas, y donde muchas veces el gas o los calentadores están adentro, lo que es un riesgo latente por el monóxido de carbono.²

Por ello, la suscrita Diputada, con la convicción de que no basta contar con una vivienda, sino que ésta debe cumplir con ciertos elementos como la habitabilidad, es decir, con espacio suficiente que permita la vida íntima de sus habitantes, la integración y el desarrollo, propone diversas modificaciones al marco normativo aplicable a efecto de elevar a rango de ley la regla de que la construcción de las viviendas en la Ciudad de México no podrá ser menor a los 70 metros cuadrados, procurando lograr los 100 metros cuadrados.

II. ARGUMENTACIÓN

El artículo 4 de la Constitución Política Federal, reconoce a la vivienda como un derecho humano, al establecer que: ***“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, de igual forma señala que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”***

Atendiendo a dicho precepto, es importante señalar, **¿Qué debe entenderse por vivienda digna y decorosa?**

Al respecto, la Ley de Vivienda Federal, en su artículo 2, establece que 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 personas 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.

De igual forma, dicho precepto constitucional establece que será la ley la que determine cuáles serán los medios necesarios para alcanzar el objetivo que señala como derecho humano, es decir, hacer que la vivienda sea digna y decorosa a través de un precepto legal, para que los entes encargados de llevarla a cabo acaten como obligatorio la disposición legal que así lo determine, dirigida a los sujetos que intervengan en la concreción de la vivienda, tales como autoridades y prestadores del servicio de la vivienda, ya sean constructores particulares o en su caso organismos encargados de financiar la vivienda en el ámbito federal o local para los trabajadores o personas de la sociedad civil en general.

² <https://www.gob.mx/cenapred/articulos/monoxido-de-carbono-un-asesino-silencioso>

Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 9, apartado E, numerales 1 y 2, disponen lo siguiente:

Artículo 9
Ciudad solidaria

E. Derecho a la vivienda

1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

*2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, **tamaño suficiente**, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*

...

La Ley de Vivienda para la Ciudad de México, establece en su artículo 3, que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental, el cual, se deberá reconocer con base en los principios establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular en la Constitución de la Ciudad de México.

De igual forma, dicho artículo establece el derecho a una vivienda adecuada, la cual deberá cumplir, entre otros, con el requisito de **habitabilidad**, que consiste en que **la vivienda debe contar con espacios suficientes** con relación al número de personas ocupantes, que permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario.

También que cuente con seguridad estructural, condiciones higiénicas para evitar riesgos a la salud, y aquellos fenómenos perturbadores que están enumerados en la Ley de Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, así como el mejoramiento de aquellas viviendas que se encuentren declarados como afectos al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico del Distrito Federal.

Por otro lado, resulta contradictorio e inoperante lo dispuesto en la Norma de Ordenación 26 para Impulsar y Facilitar la Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano, misma que señala lo siguiente:

...

*Las viviendas construidas bajo el amparo de la presente Norma deberán de cumplir con todos los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, por lo que las dimensiones mínimas de estas viviendas serán el resultante de la suma de los espacios habitables de las mismas por lo que en todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, procurando lograr viviendas **de 65 metros cuadrados habitables**; no obstante las restricciones de vivienda mínima que en su caso pudieran establecer los programas delegacionales y/o parciales para otro tipo de viviendas construidas fuera de los criterios de la presente Norma. En el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será acorde a lo establecido en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.*

Es así que, en dicha norma se determina que, para el caso de la Ciudad de México, respecto de las viviendas construidas bajo el amparo de la Norma, se deberá limitar a un máximo de 65 metros cuadrados de construcción, y peor aún, atendiendo a dicha norma la vivienda puede ser construida incluso con un menor espacio llegando según datos estadísticos a ser viviendas de un mínimo de 55 metros cuadrados.³

Incluso aún de menor tamaño según lo dispone el artículo 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente que prevé proyectos con uso habitacional de hasta 10,000 metros cuadrados de construcción destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México con comercio o servicios de bajo impacto, siempre que se encuentren en planta baja o semi sótano y no ocupen más del 10% de la construcción.

Ante ello, podemos observar que se incumple tanto lo dispuesto por la Constitución Federal, la Constitución de la Ciudad de México, así como lo dispuesto por la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, en específico, los artículos 3, fracción III; y 5, fracción XV. Este último precepto señala el derecho a una vivienda digna y adecuada entendiéndose como el derecho que tiene toda persona a tener una vivienda adecuada para sí y su familia, con una mejora continua de las condiciones de existencia.

³ <https://www.archdaily.mx/mx/948641/el-area-minima-de-vivienda-quien-determina-los-espacios-mas-pequenos-permitidos-en-latinoamerica>

III. CUADRO COMPARATIVO

Con la finalidad de ilustrar las modificaciones que se proponen, se presenta el cuadro comparativo siguiente:

LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO

TEXTO VIGENTE (02/09/2021)	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:	Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:
LV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad;	LV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad;
LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;	LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;
LX. VIVIENDA SUSTENTABLE: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de dicha Unidad.	LX. VIVIENDA SUSTENTABLE: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de dicha Unidad.
TÍTULO IV VIVIENDA ADECUADA E INCLUYENTE	TÍTULO IV VIVIENDA ADECUADA E INCLUYENTE
CAPÍTULO ÚNICO DE LA VIVIENDA ACCESIBLE Y ASEQUIBLE	CAPÍTULO PRIMERO DE LA VIVIENDA ACCESIBLE Y ASEQUIBLE
Sin correlativo	CAPÍTULO SEGUNDO DE LA VIVIENDA DIGNA
Sin correlativo	Artículo 58 Bis.- Las viviendas de interés social, popular y sustentable a que se refiere esta Ley, deberán cumplir con todas las condiciones a que se refiere el artículo 9, apartado E, numeral 2, de la Constitución de la Ciudad de México que garanticen una vivienda digna, por lo que para determinar sus dimensiones mínimas deberá tomarse en cuenta sus espacios habitables, procurándose lograr viviendas de 100 metros cuadrados, mediante la aplicación de criterios de sustentabilidad en el diseño y uso de materiales, conforme lo establece esta Ley y la normatividad aplicable.
Sin correlativo	En ningún caso, la superficie de construcción de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior podrá ser menor a los 70 metros cuadrados, esto sin incluir estacionamientos ni indivisos.

26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.

TEXTO VIGENTE (G.O. 02/09/2021)	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
...	...
<p>Las viviendas construidas bajo el amparo de la presente Norma deberán de cumplir con todos los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, por lo que las dimensiones mínimas de estas viviendas serán el resultante de la suma de los espacios habitables de las mismas por lo que en todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, procurando lograr viviendas de 65 metros cuadrados habitables; no obstante las restricciones de vivienda mínima que en su caso pudieran establecer los programas delegacionales y/o parciales para otro tipo de viviendas construidas fuera de los criterios de la presente Norma. En el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será acorde a lo establecido en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.</p>	<p>Las viviendas construidas bajo el amparo de la presente Norma deberán de cumplir con todos los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, por lo que las dimensiones mínimas de estas viviendas serán el resultante de la suma de los espacios habitables de las mismas por lo que en todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a los 70 metros cuadrados, procurando lograr viviendas de 100 metros cuadrados habitables; no obstante las restricciones de vivienda mínima que en su caso pudieran establecer los programas delegacionales y/o parciales para otro tipo de viviendas construidas fuera de los criterios de la presente Norma. En el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será acorde a lo establecido en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.</p>
...	...

Por todo lo antes expuesto y fundado, se somete a la consideración del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 QUE FORMA PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE VIVIENDA DIGNA

PRIMERO. Se **reforma** la denominación del Capítulo Único, del Título IV; se **adiciona** un Capítulo Segundo al Título IV, y un artículo 58 Bis, todo de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

TÍTULO IV
VIVIENDA ADECUADA E INCLUYENTE

CAPÍTULO PRIMERO
DE LA VIVIENDA ACCESIBLE Y ASEQUIBLE

Artículos del 53 al 58. ...

CAPÍTULO SEGUNDO DE LA VIVIENDA DIGNA

Artículo 58 Bis.- Las viviendas de interés social, popular y sustentable a que se refiere esta Ley, deberán cumplir con todas las condiciones a que se refiere el artículo 9, apartado E, numeral 2, de la Constitución de la Ciudad de México que garanticen una vivienda digna, por lo que para determinar sus dimensiones mínimas deberá tomarse en cuenta sus espacios habitables, procurándose lograr viviendas de 100 metros cuadrados, mediante la aplicación de criterios de sustentabilidad en el diseño y uso de materiales, conforme lo establece esta Ley y la normatividad aplicable.

En ningún caso, la superficie de construcción de las viviendas a que se refiere el párrafo anterior podrá ser menor a los 70 metros cuadrados, esto sin incluir estacionamientos ni indivisos.

SEGUNDO. Se **reforma** la Norma de Ordenación Número 26 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.

...

a) a e) ...

...

...

a) a e)

...

(TABLA DE INCORPORACIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD)

...

...

...

...

...

Las viviendas construidas bajo el amparo de la presente Norma deberán de cumplir con todos los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, por lo que las dimensiones mínimas de estas viviendas serán el resultante de la suma de los espacios habitables de las mismas por lo que en todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor **a los 70 metros cuadrados**, procurando lograr viviendas de **100** metros cuadros habitables; no obstante las restricciones de vivienda mínima que en su caso pudieran establecer los programas delegacionales y/o parciales para otro tipo de viviendas construidas fuera de los criterios de la presente Norma. En el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será acorde a lo establecido en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

...

...

...

...

...

...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Por lo que se refiere a la reforma de la Norma de Ordenación 26, inscribese lo establecido en el presente Decreto tanto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano como en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

CUARTO. En un plazo máximo de 180 días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el Gobierno de la Ciudad de México, por conducto de las Secretarías competentes, deberá llevar a cabo las adecuaciones que correspondan al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus normas técnicas para dar cumplimiento al presente Decreto.

QUINTO. Los Acuerdos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la aplicación de este Decreto continuarán vigentes en lo que no lo contravengan.

SUSCRIBE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Quiroga', is written over a circular stamp or seal that is partially obscured by the signature.

DIP. GABRIELA QUIROGA ANGUIANO

Dado en el recinto legislativo del Honorable Congreso de la Ciudad de México, a los cinco días del mes de julio de dos mil veintitrés.