

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE VIVIENDA Y A LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA GARANTIZAR EL DERECHO DE LAS PERSONAS A UNA VIVIENDA ADECUADA, DIGNA Y ASEQUIBLE, PRESENTADA POR EL SENADOR CLEMENTE CASTAÑEDA HOEFlich DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO.

El suscrito, **Clemente Castañeda Hoeflich**, senador del **Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano**, con fundamento en el artículo 71, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el artículo 8, fracción I del Reglamento del Senado de la República, sometemos a consideración de la Honorable Asamblea la siguiente: **Iniciativa con Proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones a la Ley de Vivienda y a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para garantizar el derecho de las personas a una vivienda adecuada, digna y asequible.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. En los últimos años se ha observado cómo en México, la cuestión de la vivienda social, y el derecho a la misma, se ha encaminado rumbo a una crisis en materia de alza en los créditos hipotecarios y del costo de las rentas, que han hecho que miles de personas no puedan acceder a una vivienda adecuada y digna. La crisis de la vivienda en comento involucra una diversidad de elementos como la falta de un programa nacional de vivienda apropiado, la falta de gasto público, la subida generalizada de los precios, la gentrificación, el desplazamiento de comunidades, entre otros factores. Para entender esta crisis presentamos un análisis dividido en 3 ejes que profundizan en la problemática de la vivienda en México.

Renta, tenencia y precio de la vivienda.

De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020 del INEGI, la tenencia del 57.1 por ciento de las viviendas se define como “propia pagada”; el 16.4 por ciento es rentada, un 14.2 por ciento es prestada y el 10.7 por ciento restante es “propia pagándose”.

Para la vivienda rentada, la misma ENVI reporta que de las casi 6 millones de viviendas rentadas, el motivo de la renta es en el 51.4 por ciento de los casos por falta de recursos o acceso a créditos; un 22 por ciento por la facilidad para mudarse y otro 9.7 por ciento por obtener mensualidades menores en costo a la de una hipoteca.

La crisis de la renta de vivienda se advierte también al observar que en 2020, sólo 54 por ciento de las viviendas rentadas tenía un contrato que establecía las condiciones del arrendamiento, lo que revela que una gran mayoría de personas viven en condiciones de vulnerabilidad jurídica en el ejercicio de su derecho a la vivienda. Esto es de suma trascendencia cuando se repara en que la falta de un contrato genera un mayor impacto a los hogares en los primeros tres deciles de ingreso, ya que más del 30% de sus ingresos se destinan a la renta.

En términos de precio de la vivienda, de acuerdo al Índice SHF de precios de la vivienda en México para el segundo trimestre de 2022, el precio de las viviendas con crédito hipotecario aumentó en 8 %. Se puede observar que en la Zona Metropolitana del Valle de México el Índice SHF creció en 6.4 %, mientras que en la de Guadalajara fue de 8.1 %, en Monterrey se observó un crecimiento del 8.0 %, en Puebla-Tlaxcala el crecimiento fue de 8.1%, en la Toluca de 6.0%, en la de Tijuana en 11.2 % y en la zona metropolitana de León y Querétaro el incremento observado fue de 6.7 % y 7.4 %, respectivamente.

Estos cambios se traducen a nivel nacional en un precio promedio de la vivienda mayor al millón 500 mil pesos, lo que significa que para poder adquirir una vivienda de este precio, se requeriría un salario promedio mensual de 125 mil pesos, lo que contrasta con las estimaciones del INEGI que reporta que la mayor parte de los mexicanos recibe un salario promedio de 7 mil 380 pesos mensuales y una moda estadística de 3 mil 690 pesos.

Finalmente, una de las consideraciones más preocupantes es que, según datos del último Censo de Población y Vivienda del INEGI, de las cerca de 36 millones de viviendas particulares, más de 6 millones se encuentran deshabitadas, fenómeno que pudiese estar estrechamente relacionado con la asequibilidad de la vivienda y el financiamiento de la misma.

Asequibilidad de la vivienda.

De acuerdo con ONU-Habitat, una vivienda es asequible cuando el gasto de ésta no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros servicios básicos como alimento, salud, vestimenta, entre otros. Por ello, el organismo internacional establece que los gastos asociados a la vivienda no deberían superar el 30 % del ingreso familiar.

Sin embargo, en México se estima que el decil más pobre de los hogares destina alrededor del 61 % de su ingreso a la vivienda y sus servicios, mientras que la cifra para los siguientes dos deciles es de 34 %, mientras que para el resto no supera el 30 %. En 2018, antes de la pandemia y la crisis económica, una familia tenía que destinar alrededor de cuatro veces su ingreso anual total para adquirir una vivienda. Al añadir el componente de género, se observa que este problema es más pronunciado para las mujeres, quienes perciben cerca de 14 % menos ingresos que los hombres.

La falta de acceso a una vivienda asequible puede tener como componente la accesibilidad a créditos hipotecarios y ayudas financieras. No obstante, y como se mencionó con anterioridad, el acceso a créditos hipotecarios está sumamente restringido para la gran mayoría de las personas. Ejemplo de esto es que el Infonavit ha identificado que una de las principales causas de sus 600,000 viviendas abandonadas en todo el país es la imposibilidad de seguir pagando el crédito.

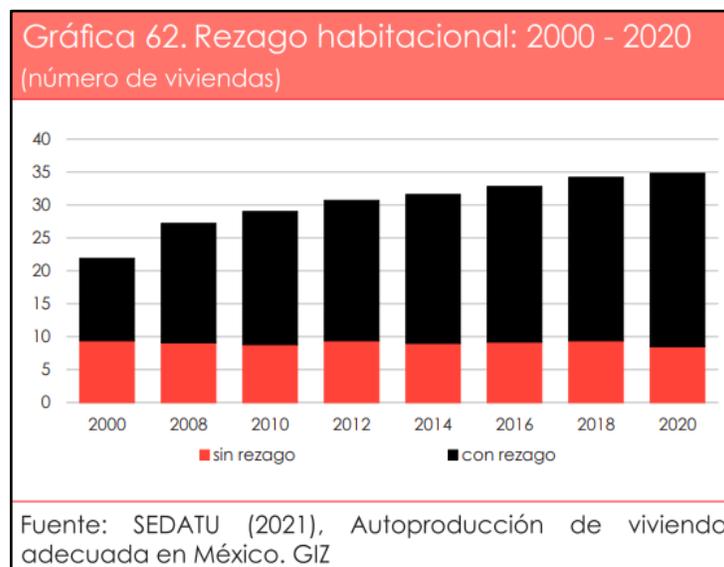
Habitabilidad y rezago habitacional.

Del total de viviendas en el país, de acuerdo con datos del Coneval, una de cada cinco presenta carencias en el acceso a alguno de los servicios básicos, mientras que el 25.2 por ciento de las viviendas de México se encuentra en condiciones hacinamiento (más de 2.5 personas por habitación). Estas circunstancias incrementan los márgenes de desigualdad en el país. Entre las carencias destacables, resaltan que apenas un 49.1 % tiene acceso a alumbrado público y 51.1 % a pavimentación. Estas deficiencias son mayores en entornos rurales, periferias urbanas o en el sur del país, donde la carencia de servicios básicos impacta al 53.1 % de las viviendas.

Se observa también que el rezago habitacional impacta sustancialmente a las personas con discapacidad. El INEGI reportó que del total de viviendas encuestadas, en un 12.9 % existe la necesidad de adaptar espacios con la instalación de pasamanos, en el 12.8 % es necesario poner rampas, mientras que en otro 12 % se deben adecuar baños y finalmente en un 9.9 % se reportó la necesidad de ampliar puertas.

Además de lo anterior, la ENVI 2020 reportó que 7 de cada 10 habitantes en México residen en zonas de riesgo debido a su exposición a distintos tipos de fenómenos naturales y climáticos; de este total, el 30 por ciento se ubican en zonas rurales y otro 35 por ciento de la población se encuentran en zonas de peligro de inundaciones.

La suma de estos elementos tiene como consecuencia que, durante los últimos 20 años, el número de viviendas (autoproducidas) en condición de rezago haya aumentado de manera considerable, tal y como lo muestra la siguiente gráfica del “Estado Actual de la Vivienda en México (EAVM) 2021”¹.



¹ <https://www.gob.mx/shf/documentos/estado-actual-de-la-vivienda-en-mexico-eavm-2021?idiom=es>

A su vez, ONU-Habitat estima que al menos el 38.4 % de la población de México habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento y/o hecha con materiales no duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua o saneamiento.

II. En el marco jurídico mexicano, el derecho a la vivienda adecuada se encuentra reconocido como un derecho humano en nuestra Carta Magna y en diversos tratados internacionales de derechos humanos. El artículo 4o, párrafo séptimo constitucional reconoce y tutela este derecho estableciendo lo siguiente:

“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.”

Es decir, el derecho constitucional de acceso a la vivienda tiene como propósito satisfacer la necesidad que tiene toda persona de tener un lugar adecuado para vivir, no obstante, la falta de una planificación urbana por parte del Estado ha repercutido en la carencia de una consolidada política de vivienda que permita asegurar hogares dignos a las y los mexicanos.

En el marco de la legislación secundaria, la Ley de Vivienda establece los “instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”; esto es, establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa. Asimismo la Ley establece los preceptos y principios mínimos en materia de vivienda de la siguiente manera:

ARTÍCULO 1.- *La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.*

[...] sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las

disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

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.*

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su artículo 2 establece la universalidad del derecho a vivir y disfrutar de las ciudades:

Artículo 2. *Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.*

De igual forma, el artículo 3 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), establece y opera un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para lograr los siguientes objetivos:

- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas;
- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones;
- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores, y
- La adquisición en propiedad de suelo destinado para la construcción de sus habitaciones.

Sin embargo, al analizar las disposiciones vigentes establecidas en la Ley de Vivienda y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se identifica que son limitadas y no constituyen una herramienta jurídica efectiva para garantizar el acceso y disfrute de una vivienda digna y adecuada. **La Ley de Vivienda carece de los aspectos siguientes:**

- **Medidas antidiscriminatorias** que garanticen la igualdad material en la elaboración y ejecución de los diversos instrumentos que el Gobierno Federal y las autoridades en materia de vivienda implementen;
- **Definición de vivienda adecuada** conforme a los estándares que considere los 7 principios que promueve la ONU y concepto de vivienda asequible;
- De un **instrumento programático que promueva la oferta de vivienda asequible** en la modalidad de arrendamiento y regule los precios máximos de estas.
- **Apoyos y estímulos fiscales** enfocados a proyectos de vivienda asequible y social, así como medidas que fomenten proyectos de reconversión o construcción vivienda para arrendamiento, y
- Mecanismos que generen **oportunidades de acceso a la vivienda adecuada, digna y asequible** para todas las personas y apoyos o subsidios de arrendamiento de vivienda para grupos vulnerables.

Por su parte, **la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano no considera aspectos como:**

- Mecanismos que promuevan **proyectos reconversión o construcción vivienda** en arrendamiento del sector público, social y privado;
- **Mecanismos que impidan actividades que incentiven el incremento en el costo del arrendamiento de la vivienda, y**
- **Políticas públicas enfocadas a las personas para que puedan acceder a una vivienda en arrendamiento asequible;**

El acceso a una vivienda adecuada al tratarse de un derecho humano, el derecho internacional impone obligaciones jurídicamente vinculantes al Estado mexicano de respetar, proteger y cumplir con el derecho a la vivienda digna.

Como fundamento internacional, se advierten distintos tratados o acuerdos ratificados por México, los cuales profundizan la responsabilidad del Gobierno Federal de garantizar este derecho. Específicamente la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas reconocen el derecho a la vivienda adecuada.

Dicho Pacto Internacional reconoce la vivienda adecuada como un derecho inalienable de las personas y de acuerdo con estándares del Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CESCR), para que una vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los requisitos siguientes²:

- **Seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
- **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- **Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

² <https://www.ohchr.org/es/housing#:~:text=El%20derecho%20a%20una%20vivienda%20adecuada%20es%20un%20derecho%20humano,un%20nivel%20de%20vida%20adecuado.>

- **Ubicación:** la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.
- **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

Bajo estos principios, el derecho a la vivienda significa que, por un lado, es fundamental para la materialización de otros derechos, y que además requiere de otras garantías para su materialización: una política pública que aborde distintos enfoques y perspectivas que permitan su pleno ejercicio. Es decir, la vivienda debe concebirse como un bien que satisface necesidades básicas y permite el goce de una amplia gama de derechos.

III. Por lo anteriormente expuesto, en Movimiento Ciudadano buscamos promover medidas legislativas para atender la crisis de vivienda con visión de futuro, a través de la promoción y procuración de condiciones que garanticen a las personas la protección jurídica y un modelo de asequibilidad.

En este sentido, la vivienda debe entenderse como un derecho humano y no solamente como un producto, ya que la vivienda es la base de la estabilidad y seguridad de las personas al permitir materializar otros derechos como la salud, educación, alimentación y seguridad, así como el desarrollo de la libre personalidad. No obstante, las actuales dinámicas sociales y económicas del país han hecho de la vivienda una mercancía y un instrumento especulativo por encima de un derecho humano.

En razón de lo anterior, la presente iniciativa plantea modificar la Ley de Vivienda y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano con el propósito de subsanar las omisiones de estas leyes en cuestión de vivienda como una solución

que atienda el rezago que el Estado mexicano tiene para garantizar el derecho a un hogar adecuado, digno y asequible, en su modalidad de arrendamiento.

La reforma que se plantea se estructura en dos ejes, el primero es promover y crear las condiciones adecuadas para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento asequible y el segundo para propiciar precios asequibles en la vivienda de arrendamiento en las zonas metropolitanas del país considerando aspectos socio-económicos de sus habitantes y del mercado inmobiliario.

En cuanto a la reforma y adición a la Ley de Vivienda se propone lo siguiente:

- Incorporar como objeto de la Ley establecer las condiciones que garanticen el derecho de las personas a acceder a una vivienda adecuada, digna, decorosa, asequible y segura, mediante la legítima posesión, tenencia, arrendamiento o propiedad de vivienda.
- Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad o cualquier otra condición física, social o económica, en la elaboración y ejecución de la política nacional, programas y acciones de vivienda que el Poder Ejecutivo Federal y las autoridades en materia de vivienda implementen.
- Establecer en el artículo 2 de la Ley, el concepto de vivienda adecuada, recogiendo los 7 principios que define la ONU: seguridad de la tenencia, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, adecuación cultural y disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura;
- **Para materializar el acceso a la vivienda asequible, se incorporan tres conceptos:**
 1. Vivienda asequible, es aquella en la que las personas no utilizan más de 30% de sus ingresos netos mensuales para el pago de la cuota hipotecaria o de arrendamiento;
 2. Vivienda social de arrendamiento, es la vivienda adecuada de carácter público o

privado dirigida a personas con dificultades para acceder a una vivienda, y

3. Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas, que está enfocado promover la oferta de vivienda adecuada en arrendamiento y regular los precios máximos de estas.
- Se establece que **se dará preferencia en el otorgamiento de apoyos y estímulos fiscales** a los proyectos inmobiliarios de vivienda asequible y social de arrendamiento, y adicionalmente se establece una disposición transitoria para que en el presente ejercicio fiscal el Gobierno Federal diseñe e implemente un programa de estímulos fiscales y financieros dirigido a la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda asequible y social de arrendamiento.
 - Se añaden cinco objetos a la Política Nacional de Vivienda:
 1. Generar oportunidades de acceso a la vivienda adecuada, digna y asequible para todas las personas;
 2. Impulsar proyectos de reconversión o construcción para vivienda social de arrendamiento;
 3. Crear apoyos o subsidios de arrendamiento de vivienda para grupos vulnerables;
 4. Generar mecanismos para incentivar la oferta de vivienda asequible y social de arrendamiento, y
 5. Establecer el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas.
 - Se incorpora en la programación del sector público al Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas;

- Se plantean condiciones favorables que propicien vivienda en arrendamiento con costos asequibles, para ello, el Gobierno Federal en coordinación con los gobiernos locales, podrán determinar precios máximos de arrendamiento con base en los criterios siguientes: diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de la Zona Metropolitana, ubicación, características y valor catastral, así como, el número de viviendas en arrendamiento desocupadas e indicadores relativos al desarrollo de las personas en materia de salud, de educación y de ingresos, medición de la pobreza, así como ingresos y gastos de los hogares;
- Establecer que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano será la encargada de formular y, en su caso, modificar el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas que se diseñarán en coordinación con las autoridades de las entidades federativas. El Programa deberá de renovarse cada 3 años y estará sujeto a mecanismos de control, evaluación y transparencia;
- El Programa antes mencionado deberá de contener por lo menos once elementos que son fundamentales para su implementación como:
 1. Diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de todas las zonas metropolitanas del país;
 2. Objetivos para regular el precio de vivienda en arrendamiento en zonas metropolitanas;
 3. Estrategia general para promover la oferta de vivienda en arrendamiento asequible y vivienda social de arrendamiento;
 4. Definir vías de financiamiento y estimar los recursos para promover la oferta de vivienda en arrendamiento;
 5. Apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda en arrendamiento de las personas;

6. Estrategias y líneas de acción para establecer precios asequibles de vivienda en arrendamiento;
7. Mecanismo para definir las zonas que estarán sujetas a la regulación de precios;
8. Mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el arrendamiento de la vivienda;
9. Los supuestos en los que no se podrá subir el costo de arrendamiento de vivienda, ya sea por causa sanitaria, fenómenos naturales, o cualquier otra que determine la Secretaría.
10. Estrategias y líneas de acción para promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento, y
11. Bases para la articulación del Programa con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano.

Respecto de las modificaciones a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se plantea lo siguiente:

- El derecho de las personas a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos Humanos libres de violencia y en condiciones apropiadas para una vida digna;
- Establecer como uno de los principios de política pública en materia de asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, el derecho a la vivienda adecuada, digna y asequible;
- Incorporar a la Ley tres elementos de interés metropolitano:

1. Los proyectos reconversión o construcción vivienda en arrendamiento del sector

público, social y privado;

2. Los mecanismos que eviten prácticas que encarezcan el arrendamiento de vivienda, y
 3. Las políticas que permitan a las personas acceder a una vivienda en arrendamiento asequibles;
- Incorporar tres aspectos fundamentales para los programas de las zonas metropolitanas:
 1. Los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la construcción de vivienda en arrendamiento asequibles;
 2. Promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para arrendamiento asequible, y
 3. Las bases para la articulación de los programas de las zonas metropolitanas con el Programa Nacional de Vivienda y el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas.

Para mayor claridad de la reforma se presenta un cuadro comparativo que contiene el texto vigente y las modificaciones propuestas:

| LEY DE VIVIENDA | |
|---|---|
| TEXTO VIGENTE | TEXTO PROPUESTO |
| ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus | ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus |

disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

...

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos, apoyos **y condiciones que garanticen el ejercicio del derecho de todas las personas a acceder y disfrutar de vivienda adecuada, digna, decorosa, asequible y segura, a través de la legítima posesión, tenencia, arrendamiento o propiedad de vivienda.**

...

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado. **En la formulación e implementación de la política nacional, en los programas y acciones se deberá garantizar la igualdad en materia de vivienda desde la perspectiva de género, edad o cualquier otra condición física, social o económica con el propósito de cerrar brechas de desigualdad y discriminación.**

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.

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna, decorosa **y adecuada, la que cumple con los aspectos siguientes:**

I. Seguridad jurídica en cuanto a su arrendamiento, propiedad o legítima posesión;

II. Disponibilidad de servicios básicos, materiales, instalaciones e infraestructura, como agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público y servicio de recolección de basura;

III. Costo asequible de la vivienda para que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en riesgo el disfrute de servicios básicos o el ejercicio de derechos humanos;

IV. Condiciones de habitabilidad para garantizar la seguridad física de las personas contra el frío, humedad, calor, lluvia, u otros

| | |
|--|--|
| | <p>riesgos para la salud y peligros estructurales;</p> <p>V. Accesibilidad universal para atender necesidades de grupos vulnerables, particularmente de personas con discapacidad;</p> <p>VI. La ubicación de la vivienda debe ofrecer oportunidades de empleo, servicios de salud, escolares u otros servicios sociales, y</p> <p>VII. Respeto a la expresión de la identidad cultural de las personas.</p> <p>Asimismo, debe de cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, y contemplar criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.</p> |
| <p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I a II. ...</p> <p>III. Estímulos: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal o financiero que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la</p> | <p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I a II. ...</p> <p>III. Estímulos para vivienda: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal, financiero o urbanístico que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para</p> |

| | |
|--|---|
| <p>participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales;</p> | <p>promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales, de vivienda asequible y vivienda social de arrendamiento.</p> |
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>Estos estímulos se otorgarán preferentemente a proyectos de vivienda asequible y social de arrendamiento.</p> |
| <p>IV a XV. ...</p> | <p>IV a XV. ...</p> |
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>XVI. Vivienda asequible: la referida en el artículo 2 de la presente Ley, considerando que las personas no podrán utilizar más de 30% de sus ingresos netos mensuales para el pago de la cuota hipotecaria o de arrendamiento.</p> |
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>XVII. Vivienda social de arrendamiento: la vivienda de carácter público o privado que cumple con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Ley, dirigida a satisfacer la necesidad de vivienda de personas con dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada.</p> |
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>XVIII. Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas: instrumento enfocado a fomentar la oferta de vivienda adecuada en</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>arrendamiento asequible, en términos de los artículos 9 BIS y 9 TER.</p> <p>El programa estará dirigido a personas con dificultades para acceder a una vivienda adecuada y digna.</p> |
| <p>ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:</p> <p>I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;</p> <p>II a XII. ...</p> <p>Sin correlativo.</p> <p>Sin correlativo.</p> | <p>ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:</p> <p>I. Crear oportunidades de acceso a la vivienda adecuada, digna y asequible para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;</p> <p>II a XII. ...</p> <p>XIII. Priorizar y promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para vivienda social de arrendamiento mediante la determinación de apoyos o estímulos. Las entidades federativas deberán de considerar estos apoyos o estímulos en la gestión y ejecución de los proyectos referidos;</p> <p>XIV. Establecer y otorgar apoyos o subsidios de arrendamiento de vivienda para personas</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Sin correlativo.</p> <p>Sin correlativo.</p> | <p>que se encuentren en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;</p> <p>XV. Determinar los mecanismos para fomentar la oferta de vivienda asequible y social de arrendamiento;</p> <p>XVI. Establecer el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas.</p> |
| <p>ARTÍCULO 7.- La programación del sector público en materia de vivienda se establecerá en:</p> <p>I. El Programa Nacional de Vivienda;</p> <p>Sin correlativo.</p> <p>II. a V. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> | <p>ARTÍCULO 7.- La programación del sector público en materia de vivienda se establecerá en:</p> <p>I. El Programa Nacional de Vivienda;</p> <p>I Bis. El Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas;</p> <p>II. a V. ...</p> <p>...</p> <p>...</p> |
| <p>Sin correlativo.</p> | <p>ARTÍCULO 9 BIS. El Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas tiene como propósito crear condiciones favorables en el mercado de vivienda en arrendamiento para propiciar precios asequibles que faciliten el acceso de las personas a una vivienda adecuada en las</p> |

zonas metropolitanas del país.

Para tal efecto, el Gobierno Federal en coordinación con los gobiernos locales, podrán establecer precios máximos de arrendamiento en zonas determinadas en función de las directrices siguientes:

I. Diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de la Zona Metropolitana;

II. Ubicación: colonia o barrio, demarcación territorial y entidad federativa;

III. Características: antigüedad, tamaño y equipamiento;

IV. Valor catastral;

V. Número de viviendas en arrendamiento desocupadas por zonas determinadas, e

VI. Indicadores relativos al desarrollo de las personas en materia de salud, de educación y de ingresos, medición de la pobreza, así como ingresos y gastos de los hogares.

Sin correlativo.

ARTÍCULO 9 TER. El Gobierno Federal en la formulación e implementación del programa deberá de considerar al menos los elementos siguientes:

I. Diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de todas las zonas metropolitanas del país, señalando sus principales problemas y tendencias;

II. Objetivos que regirán el desempeño de las acciones que implemente el Gobierno Federal para regular el precio de vivienda en arrendamiento en zonas metropolitanas, así como los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios;

III. Estrategia general para promover la oferta de vivienda en arrendamiento asequible y vivienda social de arrendamiento, que comprenderá las acciones básicas a seguir, las metas y prioridades.

IV. Definir las vías de financiamiento y estimar los recursos necesarios para promover la oferta de vivienda en arrendamiento, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda social de arrendamiento;

V. Apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda en arrendamiento de las personas, preferentemente para las que se encuentren en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, así como los lineamientos de coordinación entre las instancias correspondientes para su ejecución;

VI. Estrategias y líneas de acción para establecer precios asequibles de vivienda en arrendamiento en el mercado en zonas determinadas;

VII. Mecanismo para definir las zonas que estarán sujetas a la regulación de precios vivienda en arrendamiento;

VIII. Mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el arrendamiento de la vivienda, así como los supuestos en los que no se podrá subir el costo de arrendamiento, ya sea por causa sanitaria, fenómenos naturales o cualquier otra que determine la Secretaría;

IX. Estrategias y líneas de acción para promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento asequible;

| | |
|-----------------|---|
| | <p>X. Bases para la articulación del Programa con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano, y</p> <p>XI. Los demás que señale la presente Ley y la Secretaría.</p> <p>Las autoridades y dependencias federales y locales que participen en la instrumentación de las disposiciones previstas en este artículo y las establecidas en el programa, en el ámbito de sus respectivas competencias, se coordinarán para efectos de su ejecución.</p> |
| Sin Correlativo | <p>ARTÍCULO 9 QUATER. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano será la encargada de formular el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas, que deberá ser elaborado en coordinación y recogiendo las aportaciones de las entidades federativas.</p> <p>El Programa tendrá una vigencia de tres años y podrá modificarse en cualquier momento, siempre y cuando la Secretaría justifique los cambios, asimismo estará sujeto a mecanismos de control, evaluación y transparencia de conformidad con la legislación aplicable.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría:</p> <p>I. Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo;</p> <p>II. a XIX. ...</p> | <p>ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría:</p> <p>I. Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda, al Programa Nacional de Vivienda y al Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo;</p> <p>II. a XIX. ...</p> |
|---|--|

| <p align="center">LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO</p> | |
|---|---|
| <p align="center">TEXTO VIGENTE</p> | <p align="center">TEXTO PROPUESTO</p> |
| <p>Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.</p> | <p>Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos, seguros y libres de violencia, así como en condiciones apropiadas para una vida digna.</p> |

| | |
|---|---|
| ... | ... |
| ... | ... |
| <p>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:</p> <p>I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;</p> <p>II. a X. ...</p> <p>Sin Correlativo.</p> | <p>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:</p> <p>I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda digna y adecuada que permita el libre desarrollo personal, familiar y comunitario, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;</p> <p>II. a X. ...</p> <p>XI. Derecho a la vivienda adecuada, digna y asequible. Implica que todas las personas puedan acceder a una vivienda en propiedad o arrendamiento en términos de los artículos 2 y 4, fracción XVI de la Ley de Vivienda.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Artículo 34. Son de interés metropolitano:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>VI. La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano;</p> <p>VII. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;</p> <p>VIII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;</p> <p>IX. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;</p> <p>X. La prevención, mitigación y Resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático;</p> | <p>Artículo 34. Son de interés metropolitano:</p> <p>I. a V. ...</p> <p>VI. Los proyectos reconversión o construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento del sector público, social y privado;</p> <p>VII. Los mecanismos que eviten prácticas que encarezcan el arrendamiento de la vivienda en zonas metropolitanas;</p> <p>VIII. Las políticas que permitan atender las necesidades de las personas para acceder a una vivienda en arrendamiento a costos asequibles;</p> <p>IX. La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano;</p> <p>X. La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>XI. La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad;</p> <p>XII. La accesibilidad universal y la Movilidad;</p> <p>XIII. La seguridad pública, y</p> <p>XIV. Otras acciones que, a propuesta de la comisión de ordenamiento, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.</p> <p>Sin correlativo</p> <p>Sin correlativo</p> <p>Sin correlativo</p> | <p>hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;</p> <p>XI. La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;</p> <p>XII. La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;</p> <p>XIII. La prevención, mitigación y Resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático;</p> <p>XIV. La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad;</p> <p>XV. La accesibilidad universal y la Movilidad;</p> <p>XVI. La seguridad pública, y</p> <p>XVII. Otras acciones que, a propuesta de la comisión de ordenamiento, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>Artículo 37. Los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán tener:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p>IX. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;</p> <p>X. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el Espacio Público;</p> <p>XI. Las estrategias para la Conservación y el Mejoramiento de la imagen urbana y del Patrimonio Natural y Cultural;</p> <p>XII. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y Resiliencia, y</p> <p>XIII. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la Zona Metropolitana o Conurbación.</p> | <p>Artículo 37. Los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán tener:</p> <p>I. a VIII. ...</p> <p>IX. Los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la construcción de vivienda en arrendamiento asequibles;</p> <p>X. Estrategias y líneas de acción para promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para arrendamiento asequible;</p> <p>XI. Bases para la articulación de los programas de las zonas metropolitanas con el Programa Nacional de Vivienda y el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas;</p> <p>XII. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;</p> <p>XIII. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el Espacio Público;</p> |
|--|--|

| | |
|-----------------|--|
| Sin correlativo | XIV. Las estrategias para la Conservación y el Mejoramiento de la imagen urbana y del Patrimonio Natural y Cultural; |
| Sin correlativo | XV. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y Resiliencia, y |
| Sin correlativo | XVI. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la Zona Metropolitana o Conurbación. |
| ... | ... |

Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración de esta honorable Asamblea el siguiente:

DECRETO

QUE REFORMA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA Y LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma los artículos 1, párrafo primero y tercero; 2; 4, fracción III; 6 fracción I, y 10, fracción I; y se adiciona los artículos 4, fracción III con un párrafo segundo y con las fracciones XVI, XVII y XVIII; 6 con las fracciones XIII, XIV, XV y XVI; 7 con la fracción I Bis; y los artículos 9 BIS; 9 TER y 9 QUATER, a la Ley de Vivienda para quedar como sigue:

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos, apoyos **y condiciones que garanticen el ejercicio del derecho de todas las personas a acceder y disfrutar de vivienda adecuada, digna, decorosa, asequible y segura, a través de la legítima posesión, tenencia, arrendamiento o propiedad de vivienda.**

...

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado. **En la formulación e implementación de la política nacional, en los programas y acciones se deberá garantizar la igualdad en materia de vivienda desde la perspectiva de género, edad o cualquier otra condición física, social o económica con el propósito de cerrar brechas de desigualdad y discriminación.**

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna, decorosa y adecuada, la que cumple con los aspectos siguientes:

- I. Seguridad jurídica en cuanto a su arrendamiento, propiedad o legítima posesión;**
- II. Disponibilidad de servicios básicos, materiales, instalaciones e infraestructura, como agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público y servicio de recolección de basura;**
- III. Costo asequible de la vivienda para que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en riesgo el disfrute de servicios básicos o el ejercicio de derechos humanos;**
- IV. Condiciones de habitabilidad para garantizar la seguridad física de las personas contra el frío, humedad, calor, lluvia, u otros riesgos para la salud y peligros estructurales;**
- V. Accesibilidad universal para atender necesidades de grupos vulnerables, particularmente de personas con discapacidad;**
- VI. La ubicación de la vivienda debe ofrecer oportunidades de empleo, servicios de salud, escolares u otros servicios sociales, y**

VII. Respeto a la expresión de la identidad cultural de las personas.

Asimismo, debe de cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, y contemplar criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

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

I a II. ...

III. Estímulos para vivienda: las medidas de carácter jurídico, administrativo, fiscal, financiero o urbanístico que establezcan los diferentes órdenes de gobierno para promover y facilitar la participación de los sectores social y privado, en la ejecución de acciones, procesos o programas habitacionales, **de vivienda asequible y vivienda social de arrendamiento.**

Estos estímulos se otorgarán preferentemente a proyectos de vivienda asequible y social de arrendamiento.

IV a XV. ...

XVI. Vivienda asequible: la referida en el artículo 2 de la presente Ley, considerando que las personas no podrán utilizar más de 30% de sus ingresos netos mensuales para el pago de la cuota hipotecaria o de arrendamiento.

XVII. Vivienda social de arrendamiento: la vivienda de carácter público o privado que cumple con las condiciones establecidas en el artículo 2 de esta Ley, dirigida a satisfacer la necesidad de vivienda de personas con dificultades para acceder a una vivienda digna y adecuada.

XVIII. Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas: instrumento enfocado a fomentar la oferta de vivienda adecuada en arrendamiento asequible, en términos de los artículos 9 BIS y 9 TER.

El programa estará dirigido a personas con dificultades para acceder a una vivienda adecuada y digna.

ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. Crear oportunidades de acceso a la vivienda **adecuada, digna y asequible** para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

II a XII. ...

XIII. Priorizar y promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para vivienda social de arrendamiento mediante la determinación de apoyos o estímulos. Las entidades federativas deberán de considerar estos apoyos o estímulos en la gestión y ejecución de los proyectos referidos;

XIV. Establecer y otorgar apoyos o subsidios de arrendamiento de vivienda para personas que se encuentren en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;

XIV. Determinar los mecanismos para fomentar la oferta de vivienda asequible y social de arrendamiento;

XVI. Establecer el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas.

ARTÍCULO 7.- La programación del sector público en materia de vivienda se establecerá en:

I. El Programa Nacional de Vivienda;

I Bis. El Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas;

II. a V. ...

...

...

ARTÍCULO 9 BIS. El Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas tiene como propósito crear condiciones favorables en el mercado de vivienda en arrendamiento para propiciar precios asequibles que faciliten el acceso de las personas a una vivienda adecuada en las zonas metropolitanas del país.

Para tal efecto, el Gobierno Federal en coordinación con los gobiernos locales, podrán establecer precios máximos de arrendamiento en zonas determinadas en función de las directrices siguientes:

I. Diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de la Zona Metropolitana;

II. Ubicación: colonia o barrio, demarcación territorial y entidad federativa;

III. Características: antigüedad, tamaño y equipamiento;

IV. Valor catastral;

V. Número de viviendas en arrendamiento desocupadas por zonas determinadas, e

VI. Indicadores relativos al desarrollo de las personas en materia de salud, de educación y de ingresos; medición de la pobreza, así como ingresos y gastos de los hogares.

ARTÍCULO 9 TER. El Gobierno Federal en la formulación e implementación del programa deberá de considerar al menos los elementos siguientes:

I. Diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de todas las zonas metropolitanas del país, señalando sus principales problemas y tendencias;

II. Objetivos que regirán el desempeño de las acciones que implemente el Gobierno Federal para regular el precio de vivienda en arrendamiento en zonas metropolitanas, así como los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios;

III. Estrategia general para promover la oferta de vivienda en arrendamiento asequible y vivienda social de arrendamiento, que comprenderá las acciones básicas a seguir, las metas y prioridades.

IV. Definir las vías de financiamiento y estimar los recursos necesarios para promover la oferta de vivienda en arrendamiento, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda social de arrendamiento;

V. Apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda en arrendamiento de las personas, preferentemente para las que se encuentren en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad, así como los lineamientos de coordinación entre las instancias correspondientes para su ejecución;

VI. Estrategias y líneas de acción para establecer precios asequibles de vivienda en arrendamiento en el mercado en zonas determinadas;

VII. Mecanismo para definir las zonas que estarán sujetas a la regulación de precios

vivienda en arrendamiento;

VIII. Mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el arrendamiento de la vivienda, así como los supuestos en los que no se podrá subir el costo de arrendamiento, ya sea por causa sanitaria, fenómenos naturales o cualquier otra que determine la Secretaría;

IX. Estrategias y líneas de acción para promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento asequible;

X. Bases para la articulación del Programa con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano, y

XI. Los demás que señale la presente Ley y la Secretaría.

Las autoridades y dependencias federales y locales que participen en la instrumentación de las disposiciones previstas en este artículo y las establecidas en el programa, en el ámbito de sus respectivas competencias, se coordinarán para efectos de su ejecución.

ARTÍCULO 9 QUATER. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano será la encargada de formular el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas, que deberá ser elaborado en coordinación y recogiendo las aportaciones de las entidades federativas.

El Programa tendrá una vigencia de tres años y podrá modificarse en cualquier momento, siempre y cuando la Secretaría justifique los cambios, asimismo estará sujeto a mecanismos de control, evaluación y transparencia de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 9 QUATER. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano será la encargada de formular el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas, que deberá ser elaborado en coordinación y recogiendo las aportaciones de las entidades federativas.

El Programa tendrá una vigencia de tres años y podrá modificarse en cualquier momento, siempre y cuando la Secretaría justifique los cambios, asimismo estará sujeto a mecanismos de control, evaluación y transparencia de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría:

I. Formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda, **al Programa Nacional de Vivienda y al Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas**, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo;

II. a XIX. ...

ARTÍCULO SEGUNDO. Se reforma los artículos 2, párrafo primero, y 4, fracción I; y se adiciona los artículos 4 con una fracción XI, 34 con las fracciones VI, VII y VIII, recorriéndose las fracciones actuales en orden subsecuente, y 34 con las fracciones IX, X y XI recorriéndose las fracciones actuales en orden subsecuente, a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para quedar como sigue:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos, seguros **y libres de violencia, así como en condiciones apropiadas para una vida digna.**

...

...

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. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda digna **y adecuada que permita el libre desarrollo personal, familiar y comunitario**, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. a X. ...

XI. Derecho a la vivienda adecuada, digna y asequible. Implica que todas las personas puedan acceder a una vivienda en propiedad o arrendamiento en términos de los artículos 2 y 4, fracción XVI de la Ley de Vivienda.

Artículo 34. Son de interés metropolitano:

I. a V. ...

VI. Los proyectos reconversión o construcción de inmuebles para vivienda en arrendamiento del sector público, social y privado;

VII. Los mecanismos que eviten prácticas que encarezcan el arrendamiento de la vivienda en zonas metropolitanas;

VIII. Las políticas que permitan atender las necesidades de las personas para acceder a una vivienda en arrendamiento a costos asequibles;

- IX.** La localización de espacios para desarrollo industrial de carácter metropolitano;
- X.** La gestión integral del agua y los recursos hidráulicos, incluyendo el agua potable, el drenaje, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, recuperación de cuencas hidrográficas y aprovechamiento de aguas pluviales;
- XI.** La preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, incluyendo la calidad del aire y la protección de la atmósfera;
- XII.** La gestión integral de residuos sólidos municipales, especialmente los industriales y peligrosos;
- XIII.** La prevención, mitigación y Resiliencia ante los riesgos y los efectos del cambio climático;
- XIV.** La infraestructura y equipamientos de carácter estratégico y de seguridad;
- XV.** La accesibilidad universal y la Movilidad;
- XVI.** La seguridad pública, y
- XVII.** Otras acciones que, a propuesta de la comisión de ordenamiento, se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

Artículo 37. Los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, deberán tener:

I. a VIII. ...

IX. Los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la construcción de vivienda en arrendamiento asequibles;

X. Estrategias y líneas de acción para promover proyectos de reconversión o construcción de inmuebles para arrendamiento asequible;

XI. Bases para la articulación de los programas de las zonas metropolitanas con el Programa Nacional de Vivienda y el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas;

XII. Las previsiones y acciones para mejorar las condiciones ambientales y el manejo integral de agua;

XIII. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el Espacio Público;

XIV. Las estrategias para la Conservación y el Mejoramiento de la imagen urbana y del Patrimonio Natural y Cultural;

XV. Las estrategias de seguridad, prevención del riesgo y Resiliencia, y

XVI. Metodología o indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y el cumplimiento de los objetivos del programa de la Zona Metropolitana o Conurbación.

...

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano deberá formular y remitir al Ejecutivo Federal el Programa de Vivienda de Arrendamiento Asequible en Zonas Metropolitanas para su aprobación y publicación, en un plazo de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.



TERCERO. Los gobiernos de las entidades federativas deberán realizar el diagnóstico de la situación de vivienda en arrendamiento de sus Zona Metropolitana un plazo de noventa días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

CUARTO. Las Legislaturas de las entidades federativas deberán de realizar las modificaciones correspondientes a su marco jurídico en la materia, en un plazo de ciento ochenta días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

QUINTO. El Gobierno Federal diseñará un programa de estímulos fiscales y financieros para ser implementado en el presente ejercicio fiscal dirigido a la promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda asequible y social de arrendamiento.

ATENTAMENTE

**Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano
Senado de la República
LXV Legislatura
Febrero de 2024**

Sen. Clemente Castañeda Hoeflich