

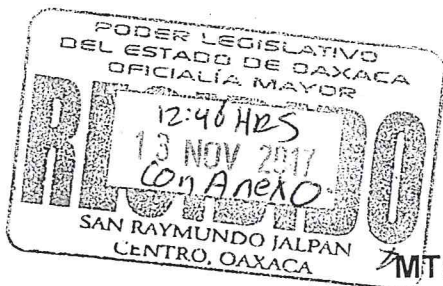
San Raymundo Jalpan, Oaxaca, a 13 de Noviembre de 2017.

**C. LIC. IGMAR FRANCISCO MEDINA MATUS
OFICIAL MAYOR DEL H. CONGRESO DEL
ESTADO DE OAXACA.**

La que suscribe Maestra Dulce Vanessa García Beltrán, Secretaria Técnica de la Comisión Permanente de Vivienda y Desarrollo Urbano en la LXIII Legislatura del Honorable Congreso del Estado, por instrucciones de la Diputada María Mercedes Rojas Saldaña, Presidenta de la Comisión citada, remito a usted para el trámite correspondiente la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE
REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ESTATAL DE VIVIENDA
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA.**

Lo anterior para el trámite correspondiente, sin más por el momento, reciba un cordial saludo.



ATENTAMENTE

MA. DULCE VANESSA GARCÍA BELTRÁN.



EL CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIII LEGISLATURA
DIPUTADA MARÍA MERCEDES ROJAS SALDAÑA
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
CENTRO ADMINISTRATIVO

San Raymundo Jalpan, Oaxaca, 08 de noviembre de 2017.

DIP. SAMUEL GURRIÓN MATÍAS
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA.
PRESENTE

La que suscribe, diputada **MARÍA MERCEDES ROJAS SALDAÑA**, Integrante de la fracción parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional de la Sexagésima Tercera Legislatura del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo establecido por los artículos 50, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 67 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Oaxaca y 70 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Oaxaca, presento a este Honorable Congreso del Estado, iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley Estatal de Vivienda del Estado Libre y Soberano de Oaxaca. Al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El acceso a una vivienda digna y decorosa, es un derecho inalienable y fundamental para el desarrollo de las personas. Es concebido también, como el resguardo del ser humano y de su familia que actúa como plataforma para su desenvolvimiento e influye en su progreso individual y colectivo.

De igual manera es considerado un derecho compuesto, ya que su acción es necesaria para la materialización de otros derechos. La Organización de las Naciones Unidas (ONU), define a la vivienda digna y decorosa, como: *“un lugar para poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación, adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación*

adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

Es importante decir, que el derecho a la vivienda digna y decorosa se reconoce en México mediante el Decreto por el que se reforma el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de febrero de 1983; desde esa fecha, el actual séptimo párrafo del precepto en comento sentó las bases para ampliar el marco normativo de las garantías individuales, a la letra dice:

Artículo 4.-...

...

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.

...

Bajo esa tesitura, la Ley de Vivienda, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* en junio de 2006, y que es reglamentaria del artículo 4to de la Constitución Federal en materia de vivienda, hace referencia en su artículo 2do a las especificaciones de infraestructura con que deben contar las viviendas de todo ciudadano; asimismo, establece que toda vivienda debe cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, dicho precepto, establece:

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.*

Aunado al marco jurídico interno, México es parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ICESCR, por sus siglas en inglés), el cual es un tratado multilateral y general que reconoce los citados derechos, estableciendo mecanismos para su protección y garantía.

Dicho Pacto compromete a los Estados Parte a trabajar para la concesión de los derechos económicos, sociales y culturales, también forma parte de los tratados internacionales celebrados por la Organización de la Naciones Unidas; como la Carta Internacional de los Derechos Humanos y la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

En su artículo 11, párrafo primero, el Pacto aborda el tema del derecho a la vivienda adecuada, estableciendo que:

Artículo 11.- *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.*

Enriqueciendo el artículo 11 del ICESCR, en 1991 el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que es el órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación del Pacto por sus Estados Parte, emitió la Observación General No. 4: "El derecho a una vivienda adecuada (párrafo primero del artículo 11 del Pacto)".

En dicha observación el Comité identificó los estándares mínimos del derecho a la vivienda que deben considerarse en cualquier contexto social, económico, cultural, climatológico, ecológico y de otra índole, para cumplir a cabalidad con este derecho fundamental. Lo cuales son:

a) **Seguridad jurídica de la tenencia**, es decir que sus ocupantes cuenten con la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

b) **Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura**. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición.

c) **Gastos soportables**. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas, es decir que se permita el disfrute de otros derechos humanos.

d) **Habitabilidad**. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.

e) **Asequibilidad**. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.

f) **Lugar**. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres.

g) **Adecuación cultural**. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar porque no se sacrifiquen las dimensiones

culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.

El pleno disfrute de garantías están intrínsecamente relacionadas con el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, y esta garantía no puede excluirse a ninguna persona. Por tal motivo, es indispensable enriquecer las normatividad, para garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa; en este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación (SCJN), se pronunció en 2014 respecto de dicho derecho mediante una Tesis Aislada en materia Constitucional, explicando el alcance que dispone el artículo 4º, párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual constituye un derecho mínimo y que requiere de una protección constitucional reforzada para los grupos más vulnerables que aquejan el problema de vivienda.

Datos del estudio "Estado Actual de la Vivienda en México 2015", elaborado por la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C. (CIDOC), proyectaron que aproximadamente para el 2030, el 75 por ciento de la población habitará en centros urbanos, esto implica que se debe aplicar una nueva política en materia de vivienda, en la cual se tome en consideración los estándares mínimos de calidad en infraestructura y servicios básicos para la población, garantizando el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa. La misma proyección hecha por especialistas en el sector inmobiliario, asentó que esta problemática se reflejará entre la población de 20 y 60 años, lo que transformará la pirámide poblacional, con afectaciones graves, económicas y sociales, ya que la demanda de vivienda superará en 300 por ciento el crecimiento demográfico en estos centros urbanos.

En el mismo estudio se especifica que la demanda de la vivienda en México se integra por cuatro componentes:

1. **Formación de Nuevos Hogares.** Este componente se caracteriza por dos fenómenos: la formación de nuevas viviendas y la disminución en las tasas de fecundidad. De las 500 mil viviendas creadas en promedio anualmente, 300 mil representan demanda por financiamiento de vivienda por nivel de ingreso y ubicación geográfica.
2. **Rezago Habitacional.** Este componente se clasifica por: quienes comparten vivienda con otro hogar; quienes cuentan con vivienda deteriorada y requiere ser remplazada; quienes residen con necesidades de ampliación o remodelación y quienes rentan o viven en hogares prestados.
3. **Movilidad Social.** Familias que ya cuentan con vivienda, sin embargo, requieren un hogar de mayores dimensiones.
4. **Curas de Originación.** Familias que fueron rechazadas para adquirir un crédito hipotecario y que posteriormente se les autoriza como resultado de una mejora en su perfil crediticio.

En conjunto estos cuatro componentes de la demanda de vivienda en México, arrojaron datos que para el periodo 2008-2015 este sector demandó poco más de 7 millones de viviendas, tomando en cuenta ampliaciones y remodelaciones.

Estas cifras reflejan que la demanda de vivienda, en conjunto con los 4 componentes que la explican, durante la última década incrementaron de manera importante la construcción de casas. El problema, y no menor, es que se favoreció la cantidad pero no la calidad de la construcción, violando el derecho a una vivienda digna y decorosa, pero sobre todo segura.

El disfrute de este derecho no se satisface con el simple hecho de contar con un lugar para vivir, en su amplio sentido se deben garantizar los estándares mínimos de calidad en la construcción de viviendas, que permitan el desarrollo de las personas, de lo contrario se podría generar otro tipo de problemáticas como el abandono de las viviendas.

Otro problema que generó la política de vivienda mal aplicada de la última década, fue el crecimiento de las viviendas irregulares. Por ejemplo, el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO),

registró que en México el 67 por ciento de la vivienda a nivel nacional es irregular, y sólo el 33 por ciento es regular, y lo que favorece esta situación, es la mala planificación de las desarrolladoras inmobiliarias, al realizar construcciones de mala calidad en infraestructura, y servicios públicos. Esto es reflejo de que en México 40 mil casas son abandonadas anualmente, cuando ya han sido compradas con un crédito del Infonavit.

El modelo de desarrollo masivo de viviendas en las periferias de los centros urbanos ha colapsado, debido a la mala planificación y ubicación de los conjuntos habitacionales.

Por tal motivo, el objetivo de esta iniciativa de Ley, es crear establecer en nuestra Ley de Vivienda, las bases normativas para que la ubicación de viviendas y conjuntos habitacionales, puedan converger positivamente en beneficio de la población. La normatividad establecerá, que las políticas de desarrollo urbano se definirán a través de los lineamientos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), obligación que le atribuye la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a esta Secretaría, en su artículo 10 fracción I:

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

I. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;

Asimismo, la normatividad establecerá que se identifiquen las zonas de riesgo para la construcción, de acuerdo al Atlas Nacional de Riesgos emitido por la Coordinación Nacional de Protección Civil de la Secretaría de Gobernación y el Centro Nacional de Prevención de Desastres.

Estas modificaciones a la normatividad para garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, se reflejará en la accesibilidad de la población a los servicios y equipamientos urbanos, que mejorará la productividad y el desarrollo de la comunidad, a través de requisitos que deberá observar la construcción y desarrollo de viviendas y conjuntos habitacionales. Igualmente, se beneficiará a la recuperación de zonas habitacionales que se encuentran abandonadas, o muestran déficits en equipamiento e infraestructura, por medio de estándares de calidad que deberán seguir los constructores y desarrolladores, logrando un crecimiento compacto e inteligente de las manchas urbanas.

Asimismo, la iniciativa busca lograr que las viviendas cumplan con el equipamiento urbano adecuado; es decir, que se encuentren en zonas que confluyan con actividades económicas, laborales, centros educativos, culturales y de recreación.

También cuentan con la infraestructura, accesibilidad y movilidad adecuada. De esta manera, se estaría cumpliendo con los estándares mínimos de calidad, que el Comité redactó en la observación general No. 4, sobre el artículo 11 numeral primero, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en materia de vivienda digna y decorosa. Si bien se reconoce que el Estado mexicano ha realizado esfuerzos loables en materia de vivienda, se está muy lejos de alcanzar la satisfacción del derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa para todos los mexicanos por igual; por ende, es importante fortalecer el marco jurídico que garantiza este derecho a fin de que toda vivienda sea igualmente segura.

En seguida, para contemplar sin mayor preámbulo el sentido y alcance del precepto comprendido en la iniciativa que se analiza, se presenta comparativamente la propuesta que consigna. Todo lo cual, bajo la siguiente simetría:

DICE:	SE PROPONE:
Artículo 3.- De la I a la XXVII. XXVIII. Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad y salubridad, que cuente 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; De la XXIX a la XXXII	Artículo 3.- De la I a la XXVII. XXVIII. 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, garantice la accesibilidad universal, particularmente para personas con discapacidad, que cuente 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. De la XXIX a la XXXII.-
CAPÍTULO I DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA. Artículo 18. La Política Estatal de Vivienda tiene por objeto el cumplimiento de esta Ley y se regirá por los siguientes principios y líneas generales: I. al XII XIII. Fomentar la calidad de la vivienda; XIII. al XVII.	CAPÍTULO I DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA. Artículo 18. La Política Estatal de Vivienda tiene por objeto el cumplimiento de esta Ley y se regirá por los siguientes principios y líneas generales: I. al XII XIII.- Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares, cumpliendo las disposiciones de planeación, ordenamiento y desarrollo sustentable de los centros urbanos expedidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, e identificar las zonas de riesgo para la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales, de acuerdo al registro del Atlas Nacional de riesgos emitido por la Coordinación Nacional de Protección Civil y el Centro Nacional de Prevención de Desastres; V. a XII. ...

En razón de lo anteriormente expuesto y fundado someto a la consideración de este Honorable Pleno Legislativo, la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO:

SE REFORMA LA FRACCIÓN XXVIII, DEL ARTÍCULO 3º; LA FRACCIÓN XIII DEL ARTÍCULO 18, DE LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE OAXACA.

Artículo 3.-

De la I a la XXVII.

XXVIII. 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, garantice la accesibilidad universal, particularmente para personas con discapacidad, que cuente 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.

De la XXIX a la XXXII.-

CAPÍTULO I

DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE POLÍTICA.

Artículo 18. *La Política Estatal de Vivienda tiene por objeto el cumplimiento de esta Ley y se regirá por los siguientes principios y líneas generales:*

I. al XII

XIII.- Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares, cumpliendo las disposiciones de planeación, ordenamiento y desarrollo sustentable de los centros urbanos expedidos por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, e identificar las zonas de riesgo para la construcción de viviendas y conjuntos habitacionales, de acuerdo al registro del Atlas Nacional de riesgos emitido por la Coordinación Nacional de Rotección Civil y el Centro Nacional de Prevención de Desastres;

V. a XII. ...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

Artículo segundo.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado.

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN
EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ**



**DIP. MARÍA MERCEDES ROJAS SALDAÑA
INTEGRANTE DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA
DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL.**



**EL CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXIII LEGISLATURA
DIP. MARÍA MERCEDES ROJAS SALDAÑA
DISTRITO XIV
TLAXIACO**