

Toluca de Lerdo, Estado de México, 21 de marzo de 2025

**DIPUTADO
MAURILIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
PRESIDENTE DE LA LXII LEGISLATURA
DEL ESTADO DE MÉXICO**

P R E S E N T E

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 51 fracción II, 57 y 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28, fracción I, 30, 38 fracción II, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México y por su digno conducto, las Diputadas y los Diputados, Ruth Salinas Reyes, Maricela Beltrán Sánchez, Juan Manuel Zepeda Hernández y Martín Zepeda Hernández integrantes del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano, sometemos a la consideración de esta Honorable Legislatura, la **Iniciativa de reforma constitucional por la que se adiciona un párrafo quinto al Artículo 5 de La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en materia de Derecho a la Vivienda Digna.**, de conformidad con la siguiente;

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. Donde nuestra legislación secundaria deberá establecer **los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.**

Particularmente en el Estado de México existe la Ley de Vivienda publicada en la Gaceta de Gobierno el 22 de enero de 2009, la cual tiene por objeto establecer y regular la política estatal, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.¹ En el artículo 2 de esta ley a la letra establece:

Artículo 2

¹ Ley de Vivienda del Estado de México

<https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/ley/vig/leyvig140.pdf>

La vivienda es un sector prioritario para el desarrollo económico y la integración social del Estado de México; el gobierno del Estado y los municipios, impulsarán y organizará las actividades inherentes en la materia, por sí y con la participación de los sectores social o privado, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

El acceso a la vivienda es un derecho humano, la Declaración Universal de los Derechos Humanos en el numeral 1. de su artículo 25 señala que:

"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad"

Asimismo, el artículo XI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre manifiesta que:

"Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, **la vivienda** y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Finalmente, en el numeral 1 del Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que dispone:

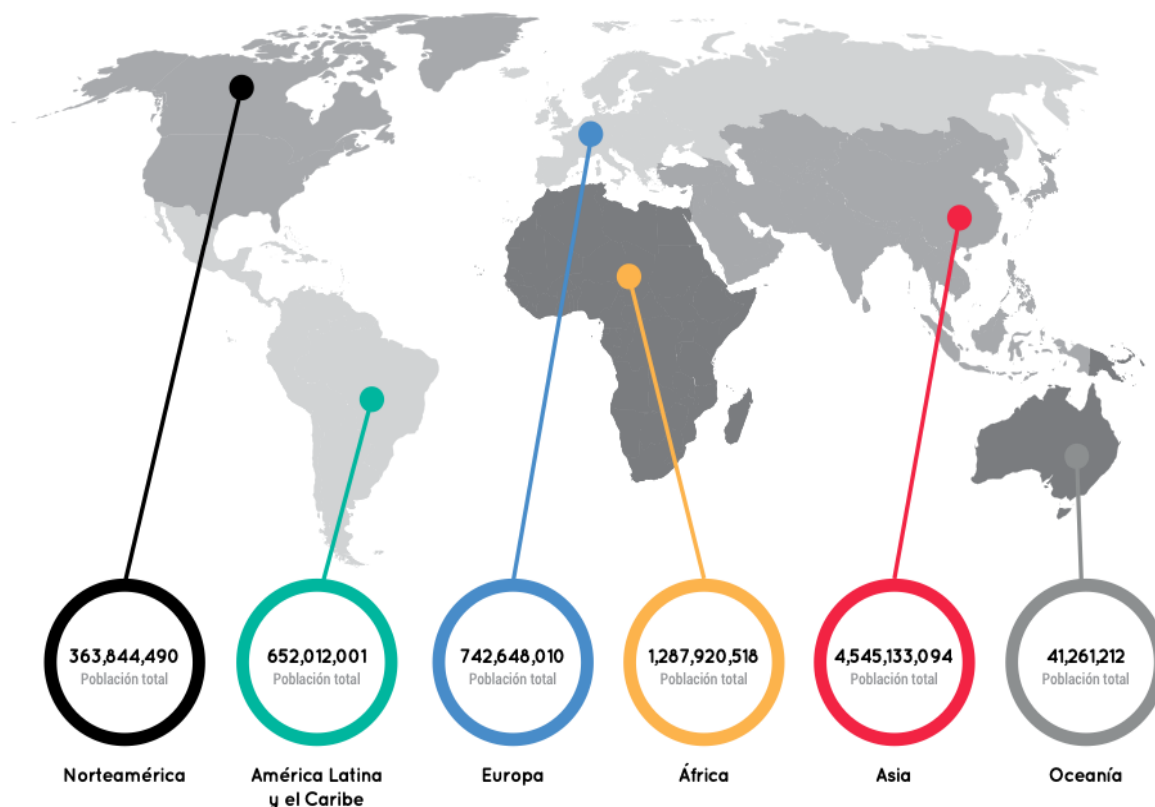
*"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*

Datos de la Nueva Agenda Urbana de Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Hábitat señala que la urbanización en el mundo es una tendencia que debe ser vigilada constantemente desde el siglo XX.

En este sentido vale la pena destacar que los nuevos datos e información de la ONU-Hábitat, 2020 describen que hay casi 2,000 áreas metropolitanas en todo el mundo, en las que actualmente vive un tercio de la población mundial. ONU-Hábitat predice

que para 2035, la mayoría de la población mundial vivirá en áreas metropolitanas, que generalmente se entienden como aglomeraciones urbanas compuestas por una ciudad principal vinculada a otras ciudades cercanas o áreas urbanas o suburbanas circundantes, efecto que ocurre en Japón y que está en vías de suceder en Londres².

Figura 2: Visión global de la urbanización



Fuente: Informe "World Urbanization Prospects 2018" de la División de Población de Naciones Unidas

Asimismo, señala que los asentamientos informales a nivel mundial se caracterizan con frecuencia por **servicios públicos no planificados y su población no se contabiliza en los censos oficiales**. Persisten los problemas de contaminación ambiental y congestión, mientras que la **falta de tenencia formal** impide el desarrollo, sobre todo en los países que se ubican en el continente asiático³.

En este sentido vale la pena destacar que América Latina y el Caribe han duplicado su población urbana en las últimas décadas, alcanzando más del 80%. Para 2050, las urbes serán hogar del 68.4% de los habitantes del planeta.

² Nueva Agenda Urbana Ilustrada, Programa de las Naciones Unidas para las Asentamientos Humanos ONU-Habitat, año 2019, recuperado de: <https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

³ Bidem

En la última década en nuestro país existían alrededor de 35 millones de viviendas. De ellas, 68% son propias, 16% son rentadas, 14% son prestadas y 2% está en alguna otra situación. De las viviendas propias, se estima que solo 69% de estas, cuenta con escrituras a nombre del residente; 18% a nombre de alguien más que no la habita y 13% no cuentan con escrituras. En el ámbito urbano, 9.7% no cuenta con escrituras, 22.4% en el medio rural y 23.6% en el caso de personas que hablan alguna lengua indígena⁴.

En el caso particular del Estado de México, existen 4 millones 568 mil, lo que significa el 11% del total nacional, lo coloca a la entidad en el primer lugar por su número de viviendas particulares habitadas. De acuerdo a datos del INEGI, el 97 % de estas casas fueron construidas con tabique, ladrillo y piedra, mientras que sólo el 75% tienen acceso al agua.⁵

Nuestros padres o abuelos pudieron contar con una vivienda a través de créditos o incluso el pago de contado. A las generaciones actuales se les ha negado la posibilidad de que puedan adquirir una casa o departamento por la falta de políticas públicas que se adecuarán a las necesidades de la población, pasando a un política económica donde dejaron de importar las personas a uno donde es puramente de negocio.

Ejemplo de lo anterior, y conforme a datos de la Revista Estado y Políticas Públicas de Flacso, entre el 2000 y 2020 las políticas de vivienda se centraron en reducir el déficit mediante la construcción de vivienda masiva, pero sin cumplir las exigencias de la población. **Fue construir un sistema inmobiliario y no de vivienda**

En este sentido y para efectos de la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** uno de sus principales objetivos ante su promulgación fue al de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general para los tres órdenes de gobierno para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos en el territorio nacional con pleno respeto a los

⁴ Coneval: Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa, “Primera edición, septiembre de 2019”. Disponible en: https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

⁵

<https://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/poblacion/vivienda.aspx#:~:text=En%202020%2C%20en%20estado%20de,n%C3%BAmero%20de%20viviendas%20particulares%20habitadas.>

derechos humanos de quienes pretenden mantener la tenencia de su vivienda o incluso adquirir una, debiendo cumplir con ciertas especificaciones y obligaciones que tiene el Estado para promover, respetar, proteger y garantizar plenamente los derechos adquiridos.

Por otro lado, es importante destacar que la propia **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano** establece las concurrencias entre los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos urbanos y su planeación, así como determinar conforme a sus atribuciones, los actos y aprovechamiento del uso de suelo que se haya determinado dentro de una zona de urbanización o zonificación de las regiones donde se encuentren los asentamientos humanos conforme al número de población y las particularidades geográficas de cada región en nuestro país.

En este sentido vale la pena destacar que, en las últimas décadas se han registrado una serie de irregularidades y abusos por parte de las autoridades o incluso de particulares para hacer valer el precepto de vivienda digna y decorosa establecido en el precepto constitucional, pues conforme a datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) en su informe titulado “Derecho a la Vivienda” de 2018, señala que en nuestro país hay aproximadamente 14 millones de hogares que no gozan este derecho constitucional, lo que representa el 45 por ciento del total de casas o vivienda reportadas en aquella época⁶.

*“Esto implica que sólo 17.5 millones de hogares se encuentran en condiciones favorables para el desarrollo humano, social y económico de quienes los habitan. Estas viviendas pertenecen mayoritariamente a los deciles más altos del país y a las regiones urbanas. **En los deciles 9 y 10 sólo se presenta rezago en 20.9% de las viviendas**”.*

Asimismo, el Coneval señala que la situación es más grave en la zona rural pues se estima que 8 de cada 10 viviendas carecen de espacios dignos, rezagos de construcción (se quedan áreas o espacios en obra negra) incluso el utilizar materiales de mala calidad por los altos costos de materia prima.

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

El sistema jurídico mexicano se ha posicionado en un papel decisivo y crucial por la demanda social, por lo que se requiere una revisión urgente y con ello reconocer una nueva ruta en la que debemos de trazar con las incompatibilidades estructurales, económicas y sociales que se dan en los procesos de planificación o estructuración de la vivienda.

Actualmente, prevalecen los abusos u omisiones de algunas inmobiliarias en los costos de créditos y arrendamiento ante las especulaciones del uso de suelo y la zonificación ante la falta de una metodología del diseño participativo urbano.

En este sentido vale la pena destacar que para la Organización de la Naciones Unidas (ONU), desde 1991, la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales y que paulatinamente se han originado cambios la legislación. Dichos instrumentos internacionales reconocen los siguientes requisitos mínimos que deben de proveerse:

- **Seguridad Jurídica** a la tenencia de la propiedad para evitar desalojos ilegales.
- **Disponibilidad de servicios** respecto a la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias y eléctricas.
- **Asequible** por el que su costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.
- **Habitabilidad** que deban tener como mínimo las condiciones que garanticen la seguridad física de sus habitantes (protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales).
- **Accesibilidad** donde el diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
- **Ubicación** donde la localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales.
- **Adecuación cultural** tomar en cuenta la expresión de identidad cultural de la región.⁷

A pesar de ser un derecho social, cultural, exigible y universal, el Estado ha sido omiso en el cumplimiento de dichos principios constitucionales, porque hay una gran cantidad de población que no tiene acceso a la vivienda. Actualmente el sector inmobiliario experimenta el fenómeno de las “burbujas especulativas” que se traduce

⁷ Bidem

en que hay personas con los ingresos suficientes para adquirir una vivienda como una inversión, mientras que hay un sector mayoritario que no puede adquirirla y tiene que pagar una renta prácticamente perpetua. Esto ha provocado que haya personas sin casa e inmuebles que no están habitados.

En otro orden de ideas, conforme a datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en México de las 43.9 millones de viviendas particulares existentes 6.1 millones están deshabitadas, esta cifra se incrementó en un 2.4 por ciento respecto del año 2010 cuando solo había 4.9 millones de viviendas bajo esta circunstancia.⁸

Los resultados del mismo censo también reflejan que hay 2.5 millones de viviendas de uso temporal u ocupación esporádica, es decir que solo se usan pocos días al año como los fines de semana, este tipo de viviendas en 10 años se incrementaron en 500 mil unidades.⁹

Aunado a lo anterior, una financiación a largo plazo genera la pérdida de ingresos en el núcleo familiar, y un déficit de adquisición de vivienda para quienes no pueden pagarlo. Hay muchos edificios que se encuentran desocupados o incluso abandonados, y por otro lado, la ironía de poblaciones que viven en condiciones de hacinamiento porque no tienen acceso a una vivienda digna.

Paradójicamente en nuestro país existe un boom de construcción de vivienda, que garantiza ganancias pero que no cumple como un derecho social de las personas. Incluso la política de vivienda ha sido planeada de forma ineficiente porque las viviendas construidas no cuentan con los servicios mínimos de agua y luz y en ocasiones quedan lejos de los empleos de las personas. Asimismo, la construcción de la vivienda social se ha visto inmersa en la corrupción, el favoritismo o incluso el acaparamiento entre familiares, amigos y conocidos en este sector.

Por otra parte, el sector de vivienda se encuentra condicionado a la volatilidad financiera, las condiciones sociales o políticas a nivel global y la evolución o cambios provocados del cambio climático, por lo que se debe rediseñar el andamiaje y las acciones que debemos tener todos los niveles de gobierno, para que la vivienda sea un derecho social y humano por encima de los intereses económicos que garantice un espacio digno para las familias.

⁸ El informador, “En abandono, 6.1 millones de viviendas de México: Inegi”, 10 de marzo de 2021, recuperado de: <https://www.informador.mx/economia/En-abandono-6.1-millones-de-viviendas-de-Mexico-Inegi-20210310-0091.html>

⁹ Ibidem.

La vivienda ha tenido un abandono generalizado en el sector de las y los jóvenes – quienes ahora tienen que rentar entre varias personas para poder pagar una renta. Tampoco tienen posibilidad de acceder a un hogar digno, los grupos vulnerables, las víctimas del desplazamiento forzado interno, las personas de la tercera edad, las madres solteras, las personas con discapacidad o enfermas que están ahorcadas por rentas perpetuas porque no pueden adquirir una casa.

Los programas de vivienda se han enfocado en construir “trenes de vivienda social” que no son aptas para todas las familias, donde no existen cerca centros hospitalarios, escuelas, tiendas de abastecimiento o incluso espacios de recreación para sus familias.

Por otro lado, es necesario prever que el acceso a una vivienda no se vea comprometida con créditos hipotecarios inalcanzables que pongan en riesgo otros derechos como la educación, la alimentación y la recreación.

Por otro lado, durante los últimos años nos hemos quedado estancados en el tema de la posesión y el uso de la propiedad de la vivienda, sin exigir las condiciones mínimas de seguridad donde hoy prevalece el despojo de hogares por parte del crimen organizado o grupos delincuenciales en diversas regiones. Tan solo entre el 2021 y 2022 se cuadruplicó el número de personas desplazadas por este motivo al pasar de 9,740 a 44,869 con datos de la Comisión Mexicana de Defensa y Promoción de los Derechos Humanos.¹⁰

Otro tipo de desplazamiento forzado es aquel que obliga a las personas originarias de cierta localidad o colonia a desplazarse por la carencia de servicios o por la misma gentrificación, que obliga a las poblaciones de menos recursos a dejar sus hogares que son ocupados por personas de mayor poder adquisitivo. Los macroproyectos también ha provocado el desplazamiento de las personas donde se especula con el precio del suelo y los servicios que pueden aprovechar sin un dictamen o sustento que así lo determine, ocasionando disminuir sus precios para revenderlos en un precio mucho mayor al original.

Todos estos factores han provocado que esta “burbuja inmobiliaria” crezca y que los precios de la compra o renta de las viviendas se eleven. En el caso del Estado de México, una vivienda en promedio puede costar alrededor de 1,608,740 pesos; mientras que el precio promedio por metro cuadrado de construcción en el Estado de

¹⁰ El Economista, “En México no solo hay desplazados por violencia; ahora se multiplican los expulsados por la delincuencia organizada”, 27 de febrero de 2022, recuperado de: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/En-Mexico-no-solo-hay-desplazados-por-violencia-ahora-se-multiplican-los-expulsados-por-la-delincuencia-organizada-20220225-0092.html>

México es de 12,617 pesos. Sin embargo, los costos pueden cambiar de acuerdo a las regiones por ejemplo: en Naucalpan, el precio promedio por metro cuadrado es de 23,696 pesos, en Tecámac, el precio promedio por metro cuadrado es de 12,650 pesos; en Cuautitlán Izcalli, el precio promedio es de 17,927 pesos, mientras que Tlalnepantla de Baz, el precio promedio puede llegar a los 20,798 pesos.

El informe Anual sobre la Situación de Pobreza y Rezago Social 2025 que elabora la Secretaría del Bienestar confirmó que más de 1 millón 638 mil personas no tienen acceso a los servicios básicos de vivienda en el Estado de México, por lo que nuestra propuesta busca garantizar una vivienda adecuada y digna para las y los mexiquenses.

Conforme a lo anteriormente expuesto, sometemos a la consideración de esta honorable Asamblea la siguiente Iniciativa de:

Decreto por el que se adiciona un párrafo quinto al Artículo 5 de La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en materia de Derecho a la Vivienda Digna.

A T E N T A M E N T E

DIP. RUTH SALINAS REYES

DIP. MARICELA BELTRÁN SÁNCHEZ

DIP. MARTÍN ZEPEDA HERNÁNDEZ

DIP. JUAN MANUEL ZEPEDA HERNÁNDEZ

**Integrantes del Grupo Parlamentario de Movimiento Ciudadano de la LXII
Legislatura del Estado de México**

PROYECTO DE DECRETO

La H.LXII Legislatura del Estado de México

Decreta:

ARTÍCULO ÚNICO. Se adición un párrafo quinto al Artículo 5 de La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y se recorren los subsecuentes, para quedar como sigue:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

ARTÍCULO 05.- En el Estado de México todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los tratados internacionales en los que el Estado mexicano sea parte, en esta Constitución y en las leyes que de ésta emanen...

(...)

(...)

(...)

Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la cual deberá cumplir con criterios de durabilidad, seguridad, sostenibilidad ambiental, accesibilidad universal adecuada a las necesidades de las personas con discapacidad, ubicadas en zonas con acceso a servicios públicos básicos de salud, educación, transporte adecuado y eficiente, además de cercanía a fuentes de trabajo y espacios públicos. Todo lo enunciado debe hacerse respetando la diversidad cultural y arquitectónica de las comunidades. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

(...)

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Decreto en la “Gaceta del Gobierno”.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la "Gaceta del Gobierno".

TERCERO. El Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México deberá realizar la armonización legislativa correspondiente en un periodo no mayor a 180 días naturales contados a partir de la entrega en vigor del presente Decreto.

Lo tendrá entendido la Gobernadora del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los ____ días del mes de ____ del año dos mil veinticinco.