

ALGUNOS APUNTES DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Contar con una vivienda digna y decorosa es un derecho humano fundamental de los mexicanos, en materia regulatoria, el sexto párrafo del artículo 4° de la constitución política de los estados unidos mexicanos, señala que “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”; es por ello que esta responsabilidad se debe de afrontar con la mayor eficiencia y eficacia por parte de los servidores públicos de la Ciudad de México.

Aunado a lo anterior, es preciso señalar que en México el 75% del uso del suelo corresponde al uso de vivienda, potencializando la importancia del tema que nos ocupa, ya que la vivienda es uno de los principales activos que forman el patrimonio de las familias mexicanas y, en lo general, se considera como una inversión para preservar nuestra economía.¹

A mayor detalle, desde el punto de vista económico, podemos señalar que la importancia que tiene la vivienda en nuestro país y principalmente en las zonas conurbadas, estriba en que alrededor del 85% del PIB lo producen las ciudades, destacando las zonas metropolitanas, ya que la economía real compete a la economía urbana, de ahí que se considere a la vivienda un problema nacional que desgraciadamente, desde la perspectiva económica, no ocupa el lugar que debiera tener.²

En cuanto a la demanda de vivienda que existe, la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, dependiente de la Sociedad Hipotecaria Federal, señala que la demanda de vivienda en México para el año 2016, se estima que 1

¹ <http://www.economia.unam.mx/cedrus/investigacion/propuestas-politica/vivienda.html> , rescatado el 12 de mayo del 2016.

² Ídem

³ <http://www.shf.gob.mx/estadisticas/EstudiosVivienda/Documents/demanda%202016%20vimpresa.pdf>. Rescatado el 12 de mayo del 2016.

166,872 hogares demanden algún crédito para vivienda; por lo que la demanda tendrá un impacto en poco más de 4.5 millones de personas.³

En lo que corresponde a la Ciudad de México, la Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda, señala que la demanda de vivienda en la Ciudad de México para el año 2016, se estima que 83,375 hogares demanden algún crédito.

Como ya observamos, la demanda de vivienda es muy alta, este fenómeno se debe al elevado crecimiento demográfico registrado en las últimas décadas., aunado a los limitados recursos financieros para apoyar los programas oficiales de vivienda, sobre todo para la población de ingresos mínimos.

Derivado de lo señalado en el párrafo anterior, fueron creadas las Normas Generales de Ordenación, las cuales, determinan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del espacio urbano, es decir, su función radica en regular las características de las construcciones, el impulso de las viviendas de interés social y la transferencia de potencialidades del desarrollo urbano, al respecto, el 23 de enero del año 2013, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Acuerdo por el que se emite los criterios para la aplicación de la Norma de Ordenación “26” Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular, sin embargo, fue suspendida el 19 de agosto del 2013, debido a que los desarrolladores inmobiliarios hicieron mal uso de la norma al vender casas en obra negra a precios de vivienda de interés social, aumentando los costos si el comprador solicitaba que la vivienda estuviera totalmente terminada.

Además de lo señalado anteriormente, se dieron casos en que desarrolladores inmobiliarios, amparados en la norma 26, buscaban edificar mayor número de viviendas y aumentar los niveles de sus edificaciones, sin respetar el uso de suelo señalado en el Plan Delegacional de Desarrollo Urbano, sin ofrecer la vivienda a precio de interés popular y sin garantizar los servicios públicos⁴.

² 4 Nota Periodística rescatada el 18 de mayo del 2016. <http://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/impreso/suspenden-en-la-capital-la-norma-26-118374.html>

⁵ Exposición de motivos de la Ley de Vivienda del Distrito Federal. Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 2 de marzo del 2000.

En este orden de ideas, la Iniciativa que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, presentada por el Diputado Leonel Luna Estrada, responde a la exigencia de armonizar las leyes al cambiar la denominación de Distrito Federal por Ciudad de México; y “toda vez que, entre los pendientes históricos de la Ciudad de México, se encuentra el hacer una realidad el derecho a la vivienda para todos sus habitantes”⁵, se debe de actualizar la norma para dar respuesta a los fenómenos sociales, de manera eficaz y con un enfoque apegado a los derechos humanos.

A mayor abundamiento, en la Ciudad de México se elaboran y se publican el Diagnóstico y el Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, mismo que refiere el Derecho a la vivienda adecuada, para ello, se consideran sus 7 atributos y se definen 32 estrategias y 172 líneas de acción para lograr el objetivo, al respecto, la reforma que propone el Diputado Leonel Luna Estrada, en parte, genera las condiciones para que se cumplimente dicho programa adicionando el artículo 1° fracción VI, al legislar que en la producción de vivienda social y popular por parte del sector privado, se debe observar que se reúnan y acrediten condiciones de factibilidad de servicios públicos y se cuente con proximidad a la infraestructura pública en materia de movilidad, servicios educativos y de salud pública.

En esta inteligencia, la adición al artículo 1° fracción VI, no señala el sector social, pues si bien es cierto se debe de brindar mayor apoyo a los proyectos emanados de este sector de la sociedad, también lo es que la ley debe de ser general y dotar de obligatoriedad a los dos sectores que señala la fracción, pues los requisitos que se adicionan, en su cumplimiento, benefician a las personas que adquieren la vivienda, por lo que no debería haber distingo en cuanto a de que sector es de donde emana el proyecto.

De igual forma, en la adición de el título 9 bis, último párrafo, se hace distinción entre los proyectos de vivienda financiados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal y los que no, al legislar que el Programa de Vivienda para trabajadores de la Ciudad de México podrá ser aplicado área, zonas o polígonos de conservación o valor patrimonial, así como inmuebles declarados con valor cultural, histórico o artístico así como en pueblos originario, lo que deja en estado de indefensión a los

pobladores de la Ciudad de México, ya que en los proyectos de vivienda financiados por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, podrán afectar, bajo el manto de esta reforma, el medio ambiente; la cultura y los usos y costumbres de los pueblos originarios de la Ciudad de México.

Por lo que hace al resto de la Iniciativa que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, presentada por el Diputado Leonel Luna Estrada, responde a las exigencias de la Ciudad, al suprimir las lagunas jurídicas, precisar definiciones, esclarecer facultades y crear el Programa de Vivienda para trabajadores de la Ciudad de México en la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

