**Toluca de Lerdo, Méx., a 10 de noviembre de 2022.**

**CC. DIPUTADAS Y DUPUTADOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA**

**DE LA H. LXI LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE**

**Y SOBERANO DE MÉXICO.**

**P R E S E N T E S**

En el ejercicio de las facultades que nos confieren lo dispuesto por los artículos 51 fracción II, 56 y 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 28, 78, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México; y 70 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, los que suscriben, **Diputado Omar Ortega Álvarez, Diputada María Elida Castelán Mondragón y Diputada Viridiana Fuentes Cruz**, en representación del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, sometemos a consideración de esta Honorable Asamblea la presente **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones del Código Administrativo del Estado de México y de la Ley de Vivienda del Estado de México,** al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En México, como en toda Latinoamérica, se ha vivido un proceso de desvinculación progresivo de la ciudadanía con su identificación nacional, territorial y, en muchos casos, gubernamental.

La globalización, como fenómeno de des-territorialización del poder, ha significado un cambio radical en la concepción de la propiedad y de la identificación de lo propio; incluso, ámbitos como la ciudad, la movilidad y la vivienda se han vistos severamente afectados. En este contexto global, bajo un esquema neoliberal, el valor de la vivienda se ha priorizado desde su aspecto financiero y mercantil, lo cual constituye un conjunto de circunstancias que vulneran y trasgreden su factor social y la identificación subjetiva del hogar.

El capital que se sostiene en el mercado especulativo global ha buscado nuevas formas y rutas para expandirse a todos los territorios posibles, de tal forma que ha incentivado que los bienes inmuebles, así como todo lo relacionado a la vivienda sirva como un mecanismo mercantil para territorializar el capital.

Grandes inversionistas y corporativos internacionales invierten sus fondos en bienes urbanos y rurales con el objeto de lucrar con ellos; tal es el caso de empresas dedicadas a la construcción inmobiliaria que construyen y venden casas residenciales exclusivas en México, un país donde la mayoría de la población no tiene acceso a una casa digna para vivir.

Esto ha provocado que personas que poseen grandes cantidades de capital, tengan facilidades para adquirir y acumular propiedades como un mecanismo de inversión y capitalización presente y futura. Sin embargo, la consecuencia clara es que terminan por acaparar los espacios disponibles para habitar, acrecentando la brecha de desigualdad y limitando cada vez más el acceso de la mayoría a un espacio donde vivir.

Este proceso de des-vinculación también es un proceso de des-propiación de la soberanía nacional y del espacio habitable, toda vez que la tierra y el espacio, que satisfaga ciertos criterios de habitabilidad, debe ser usado y puesto en servicio para aquellas personas que necesitan de mejores condiciones de vivienda.

En México, como en muchos de los países que han sufrido por la mercantilización del estado como consecuencia de la ideología neoliberal, el grueso de la población vive bajo condiciones precarias de hábitat, donde el acceso a los servicios básicos es limitado o prácticamente nulo.

Mientras que ciudades enteras gozan de servicios de última generación como internet de alta velocidad, servicios de telecomunicaciones y servicios de transporte y movilidad, producto de la centralización del desarrollo económico y la concentración de la riqueza, existen otros poblados que se ubican en las periferias cuya principal característica es el rezago y la baja calidad de vida, producto de las situaciones paupérrimas en las que viven. Tal escenario refleja, entre otras cosas, una grave desigualdad social de la vivienda y el hábitat. La vivienda como activo financiero pierde su esencia como valor social y se vincula, en cambio, al ámbito mercantil y financiero. Desde luego, los precios de los inmuebles destinados a la vivienda sufren de un incremento de precios que, naturalmente, reduce las probabilidades de que una familia de clase media o clase media baja acceda a ellas.

Ante dicho contexto se ha pensado en construir nuevas rutas y alternativas para lograr re-apropiar de forma material y simbólica los medios, tanto rurales como urbanos, mediante la participación de la sociedad organizada (Boldrine, P; Matilde, M; et al, 2020).[[1]](#footnote-1) Esas nuevas rutas, consideradas de tercera vía o de capital social, reivindican la producción social del hábitat y las nuevas modalidades de vivienda a través de la consolidación de cooperativas de vivienda y formas de apropiación colectiva de la tierra y el espacio.

En nuestra Constitución Local se prevé el derecho a la ciudad, como una forma de garantizar espacios públicos inclusivos, en los cuales todas y todos puedan disfrutar de los medios de recreación y movilidad. Esto significó un avance en la apropiación del espacio público por la sociedad, sin embargo, la legislación aún deja espacios en blanco, sobre todo en materia de movilidad, trasporte y vivienda. Estos tres grandes pilares de la vida diaria en sociedad, quedan a deber.

Así pues, los precios de renta y de vivienda son muy elevados e incosteables y todavía hay que sumar que, de acuerdo con algunas proyecciones, las nuevas generaciones no tendrán los financiamientos públicos de los que antes se gozaba y, por lo tanto, estarán sujetos a contratar créditos con altas tasas de interés. En ese sentido el derecho a la ciudad, y todo lo que ello implica, está lejos de ser garantizado.

Las ciudades actuales, en gran medida capitalistas, han estado y están ligadas a la lógica de la generación de utilidades económicas, redefiniendo a los espacios públicos como objetos y soporte de negocios (Rodríguez, M; Di Virgilio, M; Procupez, V et al, 2007).[[2]](#footnote-2) No obstante, desde el Grupo Parlamentario del PRD, tenemos claro que la socialización de la vivienda deberá estar acompañada de decisiones políticas y enmiendas legislativas que reconozcan que la vivienda, así como la ciudad, no son ajenas a la producción social.

En el pensamiento grecolatino, la ciudad *(“Civitas”)* es la sociedad suprema, la organización máxima de la sociedad griega, donde se llevan a cabo las actividades de la *(“polities”)* ciudadanía. Ciudad y política siempre han estado ligadas, histórica y etimológicamente. En otras palabras, a la ciudad le competen todos los asuntos de la ciudadanía, pues su naturaleza es la de una construcción simbólica de la sociedad.

En ese sentido, la producción social del hábitat se sustenta en el valor de uso y no en el valor de mercado; es decir, que son la necesidad y la demanda social de vivienda quienes orientan las acciones de la población, ya que la producción de viviendas y la toma de decisiones entorno a su proceso de construcción incumbe principalmente a las familias y a las comunidades organizadas.

A diferencia de la construcción y venta de viviendas bajo un marco capitalista, la producción social es una inversión de necesidad que implica un proceso largo y difícil, pero necesario y urgente. Para tales efectos, se exige la participación activa del Estado con la creación e incorporación de políticas y programas que faciliten este proceso a través del financiamiento público, la agilización de los trámites burocráticos, la regularización dominal o simplemente la mejora infraestructural de la ciudad, como beneficio social del hábitat. Sin embargo, aún queda mucho por hacer; reconocer este tipo o modalidad de vivienda y de organización en nuestra ley vigente es tan solo un primer paso.

De acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, se entiende como producción social del hábitat al conjunto de actividades que se realizan bajo la gestión y control directo de auto productores y auto constructores, que operan sin fines de lucro y que se orientan prioritariamente a atender las necesidades de la población de bajos recursos.

El reconocimiento de estas modalidades incentiva y procura la intervención del Estado para que se garantice el derecho a la vivienda, atendiendo las diferentes formas en las cuales una persona, una colectividad o una organización puedan construir o adquirir su vivienda a costos accesibles. Ello implica que las acciones emprendidas por el Estado en una relación sistémica con los diferentes actores, garanticen una redistribución equitativa de la vivienda, el derecho a la ciudad a todos los ciudadanos y la permisión de autonomía de los sectores sociales.

La Producción social del habitar comprende una diversidad de modalidades y factores sociales, siendo la autoconstrucción de la vivienda la que goza de mayor popularidad en todo el mundo. La autoconstrucción debe ser entendida como todo un proceso donde se crea una o varias casas, o bien, todo un centro habitacional por parte de un solo individuo, una organización, un colectivo o una cooperativa, las cuales disfrutan de cierto grado de autonomía de gestión. No sobra mencionar que la autoproducción del hábitat abarca todo un sistema de vivienda, cuta planeación obligatoriamente debe contemplar las formas de movilidad, transporte y el acceso de servicios.

Al mitigar la burocratización a la que normalmente está sometida la producción de hogares, el estado únicamente interviene dando certeza jurídica a las individuas insertas en estos procesos, dando formalidad y seguridad legal, priorizando que la producción social del hábitat recaiga en las personas con menores ingresos. En ese sentido, la producción social del hábitat es un mecanismo en el cual el beneficiario/s es el productor, con el único fin de satisfacer la necesidad de una vivienda digna[[3]](#footnote-3).

Países como Suecia, Dinamarca, Alemania, España, así como Chile y, más recientemente, la Ciudad de México, han regulado la Producción social del Hábitat y el Cooperativismo de vivienda. En Uruguay se conoce la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), que desde 1970 han impulsado el modelo de producción social del hábitat, basado en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Esta organización representa 22’000 familias y el 2% de los hogares uruguayos, ha sido tan exitoso que se ha replicado en otros países de Latinoamérica. [[4]](#footnote-4)

Estas cooperativas construyen las viviendas a través de:

* Subsidio al interés con tasas por debajo del interés de mercado;
* Subsidio de capital, en cuyo caso un monto del dinero del crédito otorgado no se devuelve; y
* Subsidio a la cuota de amortización, si las familias no pueden abonar la cuota completa, el estado le subsidia la diferencia.

Para estos casos la cooperativa se fundamenta en el principio de autogestión, dado que la cooperativa es propietaria de las viviendas, pero los asociados y su descendencia gozan del derecho a la vivienda por medio de un contrato.

En la Ciudad de México opera la Cooperativa Guendaliza’a que busca proporcionar vivienda a más de 48 familias, a través del modelo cooperativista y de propiedad social. Este tipo de colectivos nacen de fenómenos históricos como el sismo del 85, donde muchas familias perdieron sus casas. Aquellas organizaciones que se reconocen desde 2006 en el Movimiento Urbano Popular de la Convención Nacional Democrática (MUP-CND), han sido un actor clave en la definición de un proyecto de ciudad democrático, incluyente, sostenible, productivo, educativo y habitable, que se expresa en la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.

En suma, lo anterior ha significado un gran avance en la materia y, por lo tanto, necesario incorporarlo en legislación en cada una de las entidades del país, pues esto ya es una realidad que ha operado de diversas maneras en otros países. Es el caso de Canadá, el gobierno ha alocado 30 millones de dólares en el presupuesto para ayudar al cooperativismo de vivienda a nivel federal, para que continúen proporcionando hogares asequibles. [[5]](#footnote-5) En Copenhague, Dinamarca el 30% de las viviendas se representa en esta modalidad. Las asociaciones de vivienda reciben subvenciones para la compra de suelo y la construcción, y sus residentes pueden optar a ayudas públicas para cubrir sus cuotas mensuales.

La social democracia y el Estado de Bienestar buscan que este tipo de modalidades sean cada vez más valoradas por los gobiernos, sin embargo, hay que tomar en cuenta que el Estado funge como un actor capitalizador o financiador de este tipo de producción social, puesto que la gestión, así como la organización autónoma es vital para que estas cooperativas sean sustentables a largo tiempo, derivado de una posible inestabilidad política y económica estatal.[[6]](#footnote-6)

El ejemplo internacional y local ha demostrado que el modelo es especialmente efectivo cuando se apoya en procesos autogestionarios colectivos que incluyan capacitación y participación responsable. De esta manera se contribuye a fortalecer practicas comunitarias, al ejercicio directo de la democracia, la autoestima de los participantes y una coexistencia social más sana, digna y activa.

Según la ONU-Hábitat, para el año 2030, casi el 40% de la población mundial necesitará una vivienda que este equipada con infraestructura básica y con acceso a servicios públicos como agua potable, saneamiento, energía eléctrica y recolección de deshechos. Para que la demanda sea satisfecha a tiempo, habría que construir cerca de 100 mil hogares por día*[[7]](#footnote-7).*No obstante, la construcción de dichos hogares debe obedecer a cuestiones de planeación, decencia y decoro, debido a que, de acuerdo con datos del CONEVAL, en México existe rezago en más de 14 millones de viviendas en el país, es decir, 44.7% de los hogares mexicanos tienen condiciones paupérrimas o desfavorables para el desarrollo de la vida.

Por otro lado, un informe del Instituto Nacional de Estadística y Geografía encontró que:

* La vivienda en México es chica, sobre todo aquella de interés social financiadas por institutos gubernamentales. Una cuarta parte de las viviendas son viejas y la población destina muy poco recurso para la reconstrucción o la remodelación.
* La gente renta porque más la mitad de la población no tiene acceso a hipotecas. Esta situación se ve en mayor medida en las juventudes y adultos recién incorporados en el mercado laboral. El problema de la renta deriva de varios factores: por el alto coste de la vivienda y la desigualdad en el ingreso, agravado por la herencia.
* Falta un programa de escrituración masivo en México**;** De 23.9 viviendas en México propias, solamente 17.4 millones cuentan con escrituras. En localidades rurales, solamente se llega a un porcentaje de cobertura de 59.4%. Cabe señalar que, en cuanto a mujeres, 7.2 millones son propietarias.
* La autoconstrucción predomina en México**;** 57.3% de la población ha autoconstruido su casa; 20.8% la ha podido comprar nueva, y el 14.6% la compró usada. La mayoría de las personas puede construir su vivienda a partir del ahorro, sin embargo, este proceso se ve en muchos casos dificultado, por una burocracia encarecida y poco efectiva, resultando en vivienda informal. De igual forma, los mexicanos autofinancian sus casas. En cuanto a fuente de financiamiento, 65.4% de la población hizo su casa con recursos propios; 18% a través de Infonavit; y solo 9.1% fue a través de institución financiera privada.
* México tiene un déficit de 8.2 millones de viviendas. Según el INEGI, se requieren 8.2 millones de viviendas, para las cuales, 56.8% acudirá a préstamos informales o recursos propios; 37.8% acudirá a Infonavit, y solo 12.2% acudirá a pedir crédito a una institución privada.[[8]](#footnote-8)

Esta es la realidad de nuestro país; el derecho a la vivienda se lo garantiza la ciudadanía por sí sola, pues trabaja para garantizarse una vivienda digna, un patrimonio para su familia y un hábitat saludable. Es irrefutable la necesidad de legislar en la materia, reconocer la producción social del hábitat, y crear políticas públicas como programas para que el Estado genere apoyos e incentivos a las cooperativas de vivienda, pues son estos los mecanismos que darán certidumbre, legalidad y formalidad a un proceso que ya llevan a cabo la mayoría de los mexicanos.

En el Estado de México, existen alrededor de 65 mil casas abandonadas, sobre todo en la Zona Valle de México. Estas zonas habitacionales que han sido abandonadas, de diversas constructoras e inmobiliarias como GEO, Urbi, Ara, Homex o Sadasi, visibiliza la mercantilización de la vivienda sobre el derecho a la misma. Estas casas que ya fungen como un stock inmobiliario deberán ser prioridad para los gobiernos, en función de que afuera hay miles de mexiquenses sin una vivienda.[[9]](#footnote-9)

En atención a lo antes vertido, es necesario que nuestro marco normativo contemple las modalidades de producción social del hábitat, así como de las cooperativas de vivienda, en beneficio de las y los miles de mexiquenses que viven bajo condiciones no dignas de vivienda. Esto permitirá que el Estado pueda atender de forma puntual estos procesos que llevan a cabo la sociedad, optimizándolos, generándoles mejores condiciones para proyectos de vivienda sustentables, sostenibles y accesibles.

De la misma forma, la reforma que planteamos como Grupo Parlamentario, busca que el acceso al Derecho a la vivienda y a la ciudad se garantice, optando por proyectos y políticas de vivienda, donde se priorice el bien común. También, se busca que la producción del hábitat sea congruente con una idea de urbanización y de movilidad más eficiente, ecológica e inteligente.

Por lo anterior, sometemos a consideración de este H. asamblea, la siguiente iniciativa con proyecto de decreto.

**ATENTAMENTE**

**GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO DE LA REVOLUCION DEMOCRATICA**

**DIP. OMAR ORTEGA ALVAREZ**

**DIP. MARIA ELIDIA CASTELAN MONDRAGON                       DIP. VIRIDIANA FUENTES CRUZ**

**DECRETO NÚMERO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LA H. "LXI" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO: Se reforma el artículo 5.2, el inciso f) y se agrega el inciso u) de la fracción II; se agrega la fracción XIX, XXXIX y XL, recorriéndose las subsecuentes del artículo 5.3; se agrega el inciso n) de la fracción X del artículo 5.15, recorriéndose la subsecuente, del Código Administrativo del Estado de México,** para quedar como sigue:

**Artículo 5.2.** En el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se deberán observar los principios generales de política pública siguientes: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, **producción social del hábitat**, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental, accesibilidad universal y movilidad, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Para tal efecto:

**I.-** …

**II.-** El desarrollo urbano de los centros de población garantizará:

a) a e) …

f) Disponibilidad de suelo urbano que considere la demanda, para ofertar los diferentes tipos de vivienda, **incluida la producción social del hábitat y la propiedad colectiva**, previendo que la vivienda sea accesible, de calidad y segura a las familias de escasos recursos económicos, particularmente a las que se encuentran en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación;

g) a t) …

**u) Fomentar el reconocimiento de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y la vivienda.**

III…

a) a h)…

**Artículo 5.3**…

I al XVIII…

**XIX.** **Cooperativas de Vivienda: A las organizaciones de carácter social que tienen por objeto principal satisfacer necesidades individuales y colectivas de vivienda, mediante la construcción**, **adquisición, arrendamiento, mantenimiento, administración o financiamiento de viviendas o zonas habitacionales, por ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, así como proporcionar servicios complementarios a la vivienda;**

XX. a XXXVIII. …

**XXXIX. Producción Social del Hábitat: Proceso de gestión, apropiación y uso colectivo del espacio público, mediante la provisión de infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda, realizado por personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, bajo su control directo, en beneficio de los integrantes de la colectividad, con apego a las disipaciones ambientales y ecológicas.**

**XL. Producción Social de Vivienda: Proceso colectivo o individual de autoproducción y autoconstrucción de la vivienda, sin fines de lucro, con el objetivo de atender las necesidades de la población de bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad, utilizando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones. Se incluye a aquellos procedimientos de autogestión y solidarios que dan prioridad a la vivienda sobre la definición mercantil;**

XLX. LIII…

**Artículo 5.15.- …**

I al IX …

X. …

a) a m) …

**n) Garantizar la certeza jurídica de la vivienda de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas, así como promover los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios de acuerdo a la suficiencia presupuestal.**

**o)** Otras acciones que se establezcan o declaren por las autoridades competentes.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Se reforma la Fracción I, III, IV y se agrega la fracción VI, recorriéndose la subsecuente del Artículo 12; se reforma la fracción III y se agrega la fracción IX, X y XI del artículo 13; se reforma la fracción VIII y se agrega la fracción XIII y XIV, recorriéndose las subsecuentes del artículo 14; se reforma el artículo 16 y las fracciones I,III,X,XIV,XIX, así como se agrega el numeral 9 del inciso c) del artículo 18, de la Ley de Vivienda del Estado de México,** para quedar como sigue:

**Artículo 12.-** …

I. **Formular y conducir** la Política Estatal de Vivienda.

II. …

III. Celebrar convenios de coordinación con la Federación, las entidades federativas y los municipios, **en materia de vivienda, de manera que se estimule y fomente la producción de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades.**

**IV.** Suscribir convenios de concertación con el sector público, social o privado, en materia de vivienda, **en sus respectivos ámbitos de competencia, para el desarrollo de la vivienda en los aspectos normativos, tecnológicos, productivos y sociales;**

**V. …**

**VI. Fomentar la creación de instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción social del hábitat y de la vivienda.**

**VII. Las demás que le confiera esta Ley y demás ordenamientos aplicables en la materia.**

El Ejecutivo del Estado podrá ejercer la atribución que le confiere la fracción III de este artículo, directamente o por conducto de la Secretaría o del Instituto.

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** Publíquese el presente Decreto en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

Dado en el Palacio del Poder Legislativo en Toluca de Lerdo, Estado de México a los ---- días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

1. <https://www.redalyc.org/journal/3692/369263288006/html/> [↑](#footnote-ref-1)
2. <http://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf> [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf> [↑](#footnote-ref-3)
4. <https://hic-al.org/2018/12/26/fucvam-matriz-del-cooperativismo-de-vivienda-por-ayuda-mutua/#:~:text=En%20la%20autoconstrucci%C3%B3n%20el%20trabajo,usuarios%20y%20las%20de%20propietarios>. [↑](#footnote-ref-4)
5. <https://www.ica.coop/es/medios/noticias/gobierno-canadiense-ha-alocado-financiamiento-cooperativas-vivienda> [↑](#footnote-ref-5)
6. <https://www.cidob.org/en/publications/publication_series/notes_internacionals/n1_207/el_cooperativismo_una_alternativa_posible_a_la_financiarizacion_de_la_vivienda> [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://onuhabitat.org.mx/index.php/viviendas-y-mejoramiento-de-asentamientos-precarios> [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf> [↑](#footnote-ref-8)
9. <https://www.elsoldetoluca.com.mx/local/por-que-hay-tantas-viviendas-abandonadas-en-el-edomex-7687197.html> [↑](#footnote-ref-9)