



Diputadas y Diputados Locales
Estado de México

GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

"2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México".

Toluca de Lerdo, Estado de México a __ de __ de 2024.

DIP. MAURILIO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
LXII LEGISLATURA DEL H. PODER LEGISLATIVO
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

P R E S E N T E

Honorable Asamblea:

Quienes suscriben **JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO, HÉCTOR RAÚL GARCÍA GONZÁLEZ, HONORIA ARELLANO OCAMPO, MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO, ISRAEL ESPÍNDOLA LÓPEZ, GLORIA VANESSA LINARES ZETINA, CARLOS ALBERTO LÓPEZ IMM, ISAÍAS PELÁEZ SORIA, ITZEL GUADALUPE PÉREZ CORREA Y MIRIAM SILVA MATA**, diputados y diputadas integrantes del **Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México** en la LXII Legislatura del Estado de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6 y 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 I, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, sometemos a la consideración de este Órgano Legislativo, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, EN MATERIA DE VIVIENDA DE ALQUILER**, con sustento en la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A medida que las ciudades crecen, las necesidades de sus habitantes también aumentan, entre ellas el contar con una vivienda, lo que representa una gran oportunidad para que las políticas públicas y acciones se enfoquen en abordar los nuevos retos habitacionales desde una perspectiva equitativa.

La creciente demanda supera la oferta, elevando los precios y excluyendo a muchos de acceder a una vivienda digna. La planificación e inversión en infraestructura para casa habitación, tendrá efectos a largo plazo y serán detonantes de crecimiento y desarrollo urbano para el futuro de las ciudades, siendo fundamental el acceso a financiamiento y recursos suficientes para enfrentar los retos orientados a proyectos productivos con enfoque ecológico.

De acuerdo con datos del INEGI plasmados en la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 (ENVI), en México se requieren 8.2 millones de viviendas. Esta cifra resalta la magnitud del déficit habitacional en el país y subraya la necesidad urgente de políticas públicas efectivas para atender esta demanda.

Dentro de las posibilidades de nuevas políticas públicas surge el alquiler social, una forma de renta orientada al bienestar común y al acceso equitativo a la vivienda. Este programa se caracteriza por ofrecer viviendas a precios asequibles para personas y familias con ingresos limitados, contribuyendo a reducir la desigualdad habitacional.

El modelo en comento, busca garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a un techo digno donde vivir, independientemente de su situación económica. Además, el alquiler social tiene aparejados beneficios adicionales, como servicios comunitarios, asistencia para el mantenimiento del hogar y programas de integración social.



A nivel mundial este modelo de vivienda ya está siendo empleado con gran éxito principalmente en los Países Bajos, destacando como precursor a Holanda; cuya implementación se arroja en dos leyes principales: la *Wet Kraken en Leegstand*¹ de 2010 y la *Wet Tijdelijke verhuur* de 2016². Instrumentos normativos, que han buscado equilibrar la necesidad de gestionar adecuadamente las viviendas vacías o abandonadas, para proporcionar flexibilidad en el mercado de alquiler.

La primera ley, *Wet Kraken en Leegstand*, conocida en español como la Ley de Ocupación y Vacantes, permite desarrollar una política amplia en relación con la ocupación de viviendas; buscando inhibir la ocupación ilegal de inmuebles abandonados; eliminando las acciones penales para reclamar alguna propiedad que lleve más de un año desocupado; asimismo, ha incrementado las penas, incluyendo la privación de la libertad a quienes ocupen un espacio sin tener derecho a ello; lo que en México se conoce coloquialmente como “paracaidismo” u “ocupantes ilegales”. Asimismo, esta Ley otorga a las autoridades la posibilidad de intervenir cuando un inmueble permanece vacío o desocupado durante más de un año, otorgando la facultad a las autoridades de buscar un inquilino para que ocupe el inmueble, obligando al propietario a generar las condiciones necesarias para que el espacio sea habitable.

La segunda ley, *Wet vaste huurcontracten*, o Ley de Alquiler Fijo, introdujo una nueva concepción en la temporalidad de los contratos de alquiler de larga duración, considerando al arrendamiento de más de un año como indefinido. Esto les da a los inquilinos más certeza sobre su situación de vida en relación con la vivienda.

La base de este sistema radica en la singular alianza entre el sector público y el privado. Las “*woningcorporaties*” (Asociaciones de vivienda en español), en el que,

¹ Het Koninkrijk der Nederlanden. (2010). *Wet kraken en leegstand*. <https://wetten.overheid.nl/BWBR0028053/2010-10-01#Artikel>

² Het Koninkrijk der Nederlanden. (2024). *Wet vaste huurcontracten*. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/06/07/wet-vaste-huurcontracten-vanaf-1-juli-2024-van-kracht>

entidades sin fines de lucro y que operan como empresas, reciben subsidios del gobierno para construir, administrar y alquilar viviendas asequibles. Esta simbiosis permite conjugar la eficiencia del sector privado con la responsabilidad social del Estado.

Este enfoque equitativo se implementa mediante un sistema de asignación de viviendas transparente y justo, que considera factores como ingresos, composición familiar y tiempo de espera. De esta manera, se garantiza que las viviendas lleguen a quienes más las necesitan, sin importar su condición socioeconómica.

Un pilar fundamental del modelo es la mezcla de ingresos. Las viviendas sociales no se aglomeran en zonas marginadas, sino que se distribuyen estratégicamente por todo el país. Esta integración social combate la segregación y promueve la diversidad, tejiendo un tapiz urbano donde todos tienen cabida³.

El modelo de alquiler social en Viena es otro ejemplo destacado de políticas de vivienda pública que han sido implementadas, este modelo se originó en la era de la "*Viena Roja*" (1919-1934), en donde el gobierno comenzó un programa de construcción de viviendas municipales, financiado mediante impuestos sobre los bienes de lujo y los ingresos más altos. Este esfuerzo resultó en la construcción de aproximadamente 60,000 viviendas. Hoy en día, Viena cuenta con aproximadamente 220,000 viviendas municipales y 200,000 viviendas con alquiler subsidiado, lo que representa casi la mitad del parque inmobiliario de la ciudad⁴.

El avance en este tipo de políticas públicas a nivel mundial ha ganado relevancia al punto que, los países más desarrollados, han transitado hacia un garantismo a la vivienda más integral, buscando garantizar espacios comunes verdes y de recreación, a fin de garantizar un servicio de calidad.

³ Muñoz Gielen, D. (2009). La vivienda social en Holanda.

⁴ Salobral, N. (2023). *Viena, la estrella indiscutible del mercado europeo del alquiler*. El País. <https://cincodias.elpais.com/economia/2023-05-02/viena-la-estrella-indiscutible-del-mercado-europeo-del-alquiler.html>

En México la situación es completamente diferente, el acceso a la vivienda representa uno de los mayores desafíos para la población, en el que diversos factores económicos y sociales contribuyen a una problemática compleja que afecta a millones de mexicanos.

Sirva referir que, en 2024, el salario mínimo general en México se sitúa en \$248.93 pesos diarios⁵. Este ingreso contrasta notablemente con el salario promedio mensual de la población, que, conforme a datos de la Secretaría de Economía, es de \$6,140 pesos mensuales⁶. Esta diferencia pone en evidencia una realidad económica en donde el salario mínimo no cubre las necesidades básicas de una familia, por lo que pensar en la adquisición de una vivienda parece una utopía.

El precio promedio de la vivienda en México alcanzó los 1 millones 617 mil pesos en 2023, según el Índice de Precios de la Vivienda en México de la Sociedad Hipotecaria Federal⁷. Con un salario medio de \$6,140 pesos mensuales, al mexicano promedio le tomaría 263 meses, es decir, casi 22 años, destinando todo su salario, para poder comprar una casa. Esta cifra revela la brecha significativa entre los ingresos de la población y el costo de la vivienda, haciendo prácticamente inalcanzable la compra de una propiedad para la mayoría de la población.

Aunado a ello, el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) reporta que entre 6.3 y 7.5 millones de individuos habitan en áreas conocidas como asentamientos irregulares⁸. Estas zonas carecen de los servicios básicos y la infraestructura

⁵ Comisión Nacional de los Salarios Mínimos. (2023). *Incremento a los Salarios Mínimos para 2024*. <https://www.gob.mx/conasami/articulos/incremento-a-los-salarios-minimos-para-2024?idiom=es>

⁶ Secretaría de Economía. (s. f.). *Acerca de México*. En Data México. <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/mexico>

⁷ Sociedad Hipotecaria Federal. (2024, febrero). *ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, CUARTO TRIMESTRE DE 2023*. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-cuarto-trimestre-de-2023>

⁸ Instituto Nacional del Suelo Sustentable. (2020). *Sedatu e Insus otorgarán certeza jurídica sobre su vivienda a 36 mil familias en 2020*. <https://www.gob.mx/insus/prensa/sedatu-e-insus-otorgaran-certeza-juridica-sobre-su-vivienda-a-36-mil-familias-en-2020-242467?idiom=es>

adecuada, reflejando la precariedad en la que vive una parte considerable de la población alejándolos del goce a su derecho humano, de tener una vivienda digna.

El Registro Único de Vivienda (RUV) indicó que en 2023 se construyeron únicamente 131 mil casas en México, la cifra más baja registrada, en donde el Estado de México conto con la construcción de tan solo 9,578 de estas viviendas⁹. No es menester referir que, esta baja producción de viviendas nuevas contribuye a la insuficiencia habitacional en el país.

Otro dato relevante en este rubro es que, en el último año, el precio promedio de la vivienda en México aumentó en 72 mil pesos. Este incremento agrava aún más la dificultad para acceder a una vivienda, especialmente para los jóvenes entre 20 y 35 años, que encuentran dificultades para forjar el patrimonio de una vivienda, postergando las metas de independizarse a temprana edad o se ven en la necesidad de permanecer en el núcleo familiar y/o construir en inmuebles propiedad de sus familiares, en espacios que usualmente carecen de una proyección, generando un crecimiento habitacional desordenado y/o deficiente; afectando la calidad de vida de sus habitantes.

La necesidad de contar con una vivienda hace indispensable el planteamiento de acciones encaminadas a mejorar las condiciones en el acceso a la adquisición inmobiliaria, considerando involucrar al sector inmobiliario y a las desarrolladoras; para que destinen parte de sus fraccionamientos a sectores vulnerables, entre ellos, el de los jóvenes.

Y es que, encuestas han revelado que el 72% de los jóvenes en México considera la edad ideal para independizarse entre los 21 y 26 años, sin embargo, la realidad muestra que la edad promedio para salir del hogar se ha aplazado hasta los 28

⁹ Registro Único de Vivienda. (2024). *Cifras básicas RUV*. <https://portal.ruv.org.mx/index.php/cifras-basicas-ruv/>

años. Este retraso en la independencia residencial es un reflejo de las dificultades económicas y del elevado costo de la vivienda en el país¹⁰.

En México, del total del parque habitacional, el 67.9% de las viviendas son propias, 15.9% son rentadas y 14.1% prestadas. Sin embargo, al menos el 38.4% de la población habita en viviendas no adecuadas, construidas con materiales de baja calidad o que carecen de servicios básicos como agua o drenaje. Esta situación evidencia la necesidad urgente de mejorar las condiciones de vivienda para una gran parte de la población.

A nivel nacional, de acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del INEGI, se requieren 8.2 millones de viviendas para satisfacer la demanda habitacional actual¹¹.

Por cuanto hace al Estado de México, el requerimiento habitacional constituye un desafío y a la vez, una problemática en la entidad, lo anterior, considerando que, conforme al Censo de Población y Vivienda del INEGI, en el 2020, la entidad presentó un total de 16,992,418 habitantes, constituyéndose como la entidad con el mayor número poblacional; ahora bien, este tema se intensifica, si consideramos que conforme a datos proporcionados por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) estiman que para el 2030 la población incrementará a cerca de 18,144,619 de personas y se espera que para el año 2042 la población en la entidad ascienda a 18,646,052; con ello, aumenta el incremento en el requerimiento de servicios, incluido el habitacional.

Conforme al Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, y considerando las estimaciones que implicaría el crecimiento población, la entidad requerirá de la

¹⁰ El Economista. (2016, julio 5). *¿A qué edad se independizan los jóvenes en México?* El Economista. <https://www.eleconomista.com.mx/politica/A-que-edad-se-independizan-los-jovenes-en-Mexico-20160705-0022.html>

¹¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2020). *Encuesta Nacional de Vivienda 2020*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf

generación de 1,189 acciones de vivienda y 38,373 hectáreas de suelo urbano para albergar asentamientos humanos, acompañado de una planificación urbana.

Datos del INEGI (2020), reflejan que en la entidad mexiquense existen 4,561,381 viviendas particulares habitadas, equivalente al 12.97% a nivel nacional, con un total de 16,919,452 ocupantes. Asimismo, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, reconoce que existe un 2.03% de hogares con piso de tierra, 0.32% sin energía eléctrica, 2.60% sin agua entubada, 21.98% sin tinaco, 61.3% sin cisterna y 1.21% sin sanitario ni drenaje; contexto que vislumbra la complejidad que presenta la entidad en materia de vivienda digna.

De acuerdo con datos del Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el Estado de México reportó en 2022, alrededor de 7 millones 400 mil personas en situación de pobreza, lo que representa 43% del total de población¹²; considerando esas cifras, la adquisición inmobiliaria se vuelve un tema de atención urgente; considerando incluso el establecimiento de subsidios y/o beneficios para la adquisición y renta de inmuebles; favoreciendo a quienes se encuentran en situación de pobreza y pobreza extrema; a fin de garantizar a estos grupos poblacionales su derecho a una vivienda digna.

Este Grupo Parlamentario también alude a la necesidad en la que se ha visto inmersa la población mexiquense de desplazarse a otros municipio o incluso a otras entidades en búsqueda de mejores oportunidades laborales y/o educativas; es así que, un estudio realizado por el Instituto Mexicano de la Competencia en 32 ciudades del país estimó que la población del Municipio de Toluca destina 152,950,795 horas en total en traslados, incluso, cada persona pasa alrededor de 116 horas perdidas al año en el tráfico vehicular, siendo la segunda ciudad en el ranking de esta encuesta¹³. Además, datos del mismo estudio demuestran que a los

¹² Consejo Nacional para la Evaluación de la Política de Desarrollo Social [CONEVAL]. (2023). *Estadísticas de pobreza en Estado de México*. <https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/EstadoMexico/Paginas/principal.aspx>

¹³ Instituto Mexicano de la Competitividad [IMCO]. (2020, febrero 21). *El costo de la congestión: vida y recursos perdidos*. <https://imco.org.mx/costo-la-congestion-vida-recursos-perdidos/>

mexicanos encontrarse en el tráfico, les cuesta en promedio \$3,875 pesos por persona. Por lo tanto, es imperante que se otorguen beneficios en materia de vivienda a la población vulnerable que se encuentra en este tipo de supuestos, para que puedan habitar cerca de sus centros académicos y/o de trabajo, y así, minimizar los gastos y elevar la calidad de vida de los mexiquenses.¹⁴

Aunado a lo anterior, no podemos dejar de referir que, las políticas públicas en materia de vivienda han sido un tanto restrictivas si consideramos que en lo que va del 2024, el Instituto para Devolver al Pueblo lo Robado ha subastado 36 bienes inmuebles, asimismo, la Ciudad de México en 2021 vendió 61 inmuebles decomisados al crimen organizado. Estos bienes, pueden ser regularizados y destinados a la construcción de espacios para vivienda que beneficie a jóvenes estudiantes o grupos vulnerables, contribuyendo así a minorizar el rezago habitacional y el abandono de estas propiedades por años.

En esta tesitura, se destaca el hecho de que la vivienda constituye un componente esencial en el desarrollo, seguridad e integridad del ser humano; asimismo, constituye un derecho reconocido internacionalmente y que aspira adelgazar las brechas de las desigualdades y la pobreza entre la población.

A nivel internacional, este derecho está consagrado en distintos instrumentos normativos, destacado la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, documento en el que el derecho a la vivienda fue reconocido a nivel internacional por primera vez; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 y la Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (1965).

¹⁴ Instituto Mexicano de la Competencia [IMCO] & SinTráfico. (2018). ¿CUÁNTO CUESTA LA CONGESTIÓN VEHICULAR EN MÉXICO? <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2019/09/%C2%BFCu%C3%A1nto-cuesta-la-congesti%C3%B3n-en-M%C3%A9xico.pdf>

El derecho a la vivienda de las mujeres se reconoce en la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (1979), e incluso, en materia de protección a los derechos de las infancias, en 1989 se consagró la Convención sobre los Derechos del Niño, en el que los Estados miembros se comprometieron a ayudar a los padres o a quienes funjan como responsables de menores de edad para que puedan asegurar el goce de la vivienda a este grupo poblacional.

El derecho a la vivienda de grupos vulnerables como los trabajadores migratorios y sus familias, así como de los refugiados, se reconoce en la Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus familiares de 1990 y en la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951, respectivamente.

Otro instrumento normativo de gran relevancia a nivel internacional es la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, compromiso adoptado por la entidad mexiquense, y que establece un compromiso global para garantizar el acceso a una vivienda adecuada como un derecho humano fundamental y que presenta injerencia en tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El primero de ellos es el ODS 1, Fin de la Pobreza, que busca erradicar la pobreza en todas sus formas en todo el mundo. La vivienda adecuada es fundamental para garantizar una vida digna y reducir la pobreza, proporcionando un lugar seguro y estable que permite a las personas desarrollarse y acceder a otras oportunidades económicas y sociales. El segundo, el ODS 10, Reducción de las Desigualdades, mismo que enmarca que el acceso a una vivienda digna es un factor clave en la lucha contra la desigualdad, ya que una vivienda adecuada no solo proporciona seguridad y estabilidad, sino que también facilita el acceso a servicios básicos, educación y empleo, contribuyendo a una sociedad más equitativa. Finalmente, el ODS 11, Ciudades y Comunidades Sostenibles, está directamente relacionado con el derecho a la vivienda, ya que este objetivo promueve la creación de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Una vivienda adecuada es un componente

esencial de comunidades sostenibles, mejorando la calidad de vida de los residentes y asegurando que las ciudades crezcan de manera ordenada y con servicios básicos adecuados para todos, con miras a un desarrollo inclusivo que no deje a nadie atrás.

En México, el derecho a la vivienda se reconoce como un derecho social desde 1983, consagrándose en el artículo 4.º de nuestra Carta Magna. Este artículo establece que *"toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa"* y que la ley deberá proporcionar los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar este objetivo. Este reconocimiento constitucional no solo subraya la importancia de la vivienda en la vida de los ciudadanos, sino que también obliga al Estado a garantizar que este derecho se haga efectivo a través de políticas públicas y marcos legislativos adecuados.¹⁵ Desde 2011, el artículo 1.º de la Constitución ha ampliado esta obligación al establecer que todas las personas gozarán plenamente de los derechos humanos reconocidos por la Constitución y los tratados internacionales de los que México sea parte.

Además de las obligaciones generales del Estado, el artículo 123 de la Constitución, en su fracción XII, establece responsabilidades específicas para las empresas. Estas están obligadas a proporcionar *"habitaciones cómodas e higiénicas"* a sus trabajadores a través de contribuciones a un fondo nacional de vivienda.¹⁶

La regulación de la vivienda en México se establece como una competencia concurrente entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal. Esta concurrencia permite una coordinación y responsabilidad compartida, asegurando que cada nivel de gobierno tenga atribuciones específicas para abordar las necesidades habitacionales de la población. Es así como en 2006 surge la Ley de Vivienda de 2006, reglamentaria del artículo 4.º constitucional, esta ley tiene por

¹⁵ Decreto por el que se reforma el artículo 4º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de Gobernación; Estados Unidos Mexicanos; DOF 07/02/1983; disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/dof/CPEUM_ref_104_07feb83_ima.pdf

¹⁶ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [CPEUM]. Artículo 123. 1917 (México).

objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.¹⁷ Aunado a ello, en 2016 se promulgó la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que robustece el garantismo a este derecho.

Este marco legal establece una red de responsabilidades compartidas entre el Estado, las empresas y los diferentes niveles de gobierno, con el objetivo de garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso a una vivienda digna y adecuada, a través de políticas públicas coordinadas y una legislación eficiente.

Por cuanto hace a la normatividad mexiquense, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, en su artículo 5, reconoce de manera expresa todos los derechos humanos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como aquellos consagrados en los tratados internacionales en los cuales el Estado mexicano sea parte, entre ellos, el acceso a una vivienda digna.

En este contexto, el Estado de México promulgó en 2009 la Ley de Vivienda del Estado de México que tiene por objeto establecer y regular la política local, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Dentro del marco institucional también se encuentra el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, creado el 23 de septiembre de 2003. Este organismo tiene como objetivo promover, programar, organizar, coordinar y regular todo lo relacionado con la vivienda social y el suelo en el Estado de México, asegurando que los beneficios lleguen a los grupos sociales más vulnerables.

Asimismo, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, ha determinado dentro de sus objetivos, el incremento al acceso a la vivienda, señalando como su

¹⁷ Cámara de Diputados (2006). Ley de Vivienda. 27 de junio de 2006. DOF 14-06-2024.



principal estrategia, el mejoramiento en las condiciones habitacionales de las viviendas, priorizando a los grupos vulnerables.

Sirva precisar que, adquirir una vivienda constituye un reto casi inalcanzable, pero este tema se acentúa entre los jóvenes, quienes demandan como uno de sus principales objetivos de vida, la constitución de un patrimonio, incluyendo un espacio donde vivir, sin embargo, la realidad laboral, el bajo nivel de ingresos que registra este grupo poblacional y los requisitos que implica la adquisición de un crédito, son parte del obstáculo que les impide concretar esta meta.

La demanda creciente de viviendas en el Estado de México excede significativamente la oferta disponible, lo que ha resultado en un aumento de precios y la exclusión de numerosos ciudadanos de la posibilidad de acceder a una vivienda digna. En consecuencia, la planificación e inversión en infraestructura habitacional no solo tendrá un impacto duradero, sino que también actuará como un catalizador para el crecimiento y desarrollo urbano. Es imperativo garantizar el acceso a financiamiento y recursos adecuados para enfrentar estos desafíos, con un énfasis particular en proyectos productivos que incorporen un enfoque ecológico.

En razón de lo expuesto, el Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Estado de México, propone implementar como parte de las políticas públicas de esta entidad, el establecimiento de un programa de vivienda social que se alinea con la urgente necesidad de abordar el déficit habitacional y garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna para los mexiquenses, desde una perspectiva equitativa y sostenible.

Esta propuesta no solo responde a una necesidad apremiante, sino que también ofrece una solución integral y sostenible, al inspirarse en modelos internacionales exitosos para adaptarlos al contexto local, y en consecuencia, poder avanzar hacia un futuro en el que el acceso a una vivienda digna sea una realidad para todos los

habitantes del Estado de México, promoviendo así el desarrollo urbano y social sostenible.

Por lo anteriormente expuesto es que ponemos a la consideración de esta H. Legislatura la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 10, 13, 14 Y 16; Y SE ADICIONA EL ARTÍCULO 28 BIS A LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO Y SE ADICIONAN FRACCIONES AL ARTÍCULO 3 DE LA LEY QUE CREA EL ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL, EN MATERIA DE VIVIENDA DE ALQUILER**

A T E N T A M E N T E

DIP. JOSÉ ALBERTO COUTTOLENC BUENTELLO
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

DECRETO NÚMERO

LA LXII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

PRIMERO. Se adiciona la fracción II recorriéndose las subsecuentes del artículo 10; se reforma la fracción V y se agrega la fracción VIII recorriéndose la subsecuente del artículo 13; se adicionan las fracciones XIII y XIV recorriéndose la subsecuente del artículo 14, se adiciona la fracción XIX del artículo 16 y se adiciona el artículo 28 Bis, de la Ley de Vivienda del Estado de México, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE MÉXICO

TITULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES, DE LAS DEFINICIONES Y DE LAS AUTORIDADES

.

CAPITULO II

DE LAS DEFINICIONES

Artículo 10.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:

- I. Acciones de vivienda: la actividad tendiente a la producción, distribución, uso y mejoramiento de viviendas, así como el equipamiento y los servicios urbanos de las mismas.
- II. **Alquiler social: vivienda de alquiler residencial ofrecida a precios más bajos del mercado a quienes no puedan acceder a una vivienda, priorizando a grupos vulnerables.**
- III. Autoproducción de vivienda: el proceso integral para llevar a cabo la construcción de vivienda o su mejoramiento, bajo el control directo de sus usuarios, en forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse por medio de la autoconstrucción o contratación de terceros.



- IV.** Autoconstrucción: el proceso de construcción o edificación de la vivienda realizada directamente por sus propios usuarios, en forma individual, familiar o colectiva.
- V.** Autoridad: la potestad de la que se encuentra investida una institución o servidor público, para aplicar y ejecutar la presente Ley.
- VI.** Beneficiario: la persona que es favorecida con acciones de vivienda social.
- VII.** Crédito de vivienda: son los préstamos que se conceden con la finalidad de adquirir suelo, construir, rehabilitar, mejorar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.
- VIII.** Equidad: imparcialidad en el acceso a los programas de vivienda en beneficio de las personas.
- IX.** Financiamiento: al conjunto de instrumentos económicos destinados a la promoción y ejecución de programas y acciones en materia de vivienda.
- X.** Fondo: El Fondo de Vivienda Social.
- XI.** Instituto: el Instituto Mexiquense de Vivienda Social.
- XII.** Mejoramiento y rehabilitación de vivienda: la actividad orientada a detener o resolver el deterioro del inventario habitacional, ampliar el espacio de una vivienda ya construida, de elevar la calidad de durabilidad y de su urbanización, con la finalidad de incrementar el valor y calidad de la vivienda.
- XIII.** Población en situación de riesgo: aquella que habita una vivienda en condiciones inseguras y, bajo inminente amenaza de colapso y que pone en peligro su vida y patrimonio.
- XIV.** Población en situación de marginación o vulnerabilidad: las personas que se encuentran fuera del acceso y disponibilidad de bienes, servicios y opciones para el desarrollo social.
- XV.** Población en situación de pobreza: el grupo de personas con carencia de lo necesario para el sustento de la vida por la baja capacidad de ingreso o condiciones de desigualdad, dependencia, explotación o falta de desarrollo de las capacidades o de bienestar.



- XVI.** Política Estatal de Vivienda: el conjunto de disposiciones, lineamientos, criterios y medidas de carácter general, contenidas en el Plan de Desarrollo del Estado de México y el Programa Estatal de Vivienda que, con base en los principios establecidos en esta Ley, tiende a procurar el derecho a una vivienda digna y decorosa.
- XVII.** Programas de Vivienda: al conjunto de instrumentos normativos, programáticos, presupuestales y administrativos, que contiene diagnósticos, objetivos, metas, estrategias, prioridades y líneas de acción; la asignación de recursos, de responsabilidades, de tiempos de ejecución, de control, seguimiento de acciones y evaluación de resultados en materia de vivienda.
- XVIII.** Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura.
- XIX.** Sector privado: toda persona física o jurídica colectiva que produzca bienes y servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro.
- XX.** Sector social: toda persona física o jurídica colectiva, con personalidad jurídica que sin fines de lucro, realicen acciones o procesos habitacionales en beneficio de personas con ingresos iguales o inferiores a los que se requieren para adquirir una vivienda popular.
- XXI.** Suelo para vivienda: la superficie de terreno física y legalmente susceptible de ser destinado predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables.
- XXII.** Subsidio: el monto del apoyo económico que otorgan los gobiernos federal, estatal y municipales, a los beneficiarios en materia de vivienda.
- XXIII.** Vivienda digna y decorosa: la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, accesibilidad física, seguridad adecuada, habitabilidad, salubridad; cuente con los servicios básicos de agua, drenaje, electrificación y comunicación; y contemple elementos de seguridad en materia de legalidad en cuanto a su propiedad o legítima posesión, de conservación



del medio ambiente, de la prevención y protección física de sus ocupantes ante riesgos naturales.

XXIV. Vivienda social: Es aquella dirigida a las personas en situación de pobreza, marginación y/o vulnerabilidad, a través de los programas sociales de vivienda, clasificada en social progresiva, de interés social y popular.

(...)

CAPITULO III DE LAS AUTORIDADES

(...)

Artículo 13.- Son atribuciones de la Secretaría:

I. a IV.

V. Promover la gestión de recursos **y/o beneficios** para el financiamiento de acciones en materia de vivienda.

VI. a VII.

VIII. Gestionar las acciones tendientes a garantizar la ocupación de bienes inmuebles abandonados y/o confiscados.

IX. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.

Artículo 14.-

(...)

I. a XII.

(...)

XIII. Gestionar, impulsar y promover políticas públicas, acciones, beneficios o programas de vivienda de alquiler; priorizando a quienes se encuentren en situación de riesgo, pobreza, vulnerabilidad o marginación.

XIV. Incentivar y gestionar la participación del sector privado en los programas de vivienda social, en favor de grupos vulnerables en pobreza o pobreza extrema.

XV. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.

(...)

TITULO SEGUNDO DE LA POLÍTICA, DE LOS PROGRAMAS Y DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

(...)

Artículo 16.- La Política Estatal de Vivienda, tiene por objeto cumplir con los fines y objetivos de esta Ley, bajo los siguientes principios y lineamientos:

(...)

I. a XVIII.

(...)

XIX. Impulsar o propiciar el acceso a una vivienda digna y adecuada mediante la implementación de acciones de alquiler social, con la participación de los sectores público, social y/o privado.

(...)

TÍTULO TERCERO
DE LA COORDINACIÓN, DE LA CONCERTACIÓN
Y DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

CAPÍTULO II
DE LA CONCERTACIÓN CON EL
SECTOR SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 28.- Los convenios de concertación que celebren el Instituto y los desarrolladores que construyan vivienda social, establecerán los apoyos que éstos efectuarán para la operación de los programas de vivienda social.

Artículo 28 Bis. Los desarrolladores y/o constructores deberán otorgar beneficios a grupos vulnerables, en el alquiler y/o adquisición de bienes inmuebles; reservando un porcentaje de entre 10% y 15% de los conjuntos contruidos, para estos sectores poblacionales.

SEGUNDO. Se adicionan las fracciones XXXII y XXXIII recorriéndose la subsecuente del artículo 3, de la Ley que crea el Organismo Público Descentralizado de Carácter Estatal Denominado Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, para quedar como sigue:

**LEY QUE CREA EL ORGANISMO PUBLICO DESCENTRALIZADO
DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO**



MEXIQUENSE DE LA VIVIENDA SOCIAL

CAPITULO SEGUNDO ATRIBUCIONES DEL INSTITUTO

(...)

Artículo 3.-

(...)

I. a XXXI.

XXXII. Impulsar el derecho a una vivienda digna y decorosa, contemplando la implementación de programas sociales de viviendas de alquiler.

XXXIII. Impulsar el alquiler social como una política alterna en el acceso a la vivienda, priorizando a grupos vulnerables;

XXXIV. Las demás que señalan otras leyes y reglamentos.

(...)

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Publíquese el presente decreto en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México.



Dado en el Palacio del Poder Legislativo en la Ciudad de Toluca, Capital del Estado de México, a los días ____ del mes de ____ de dos mil veinticuatro.