

## COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO SOCIAL Y DE VIVIENDA

DICTAMEN: 921

### HONORABLE ASAMBLEA:

**Dictamen que presentan las Comisiones Unidas de Desarrollo Social y de Vivienda, de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla,** con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 102, 115 fracción III, 119, 123 fracciones VI y XXIX, 151, 152 y 154 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 45, 46, 47, 48 fracciones VI y XXIX, 78, 79 y 82 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, y demás relativos aplicables, al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. Con fecha trece de julio de dos mil quince, el Diputado Sergio Salomón Céspedes Peregrina, integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional, de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, presentó ante esta Soberanía la Iniciativa de Decreto por la que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Puebla.

En la misma fecha, los Diputados del Grupo Legislativo del Partido Verde Ecologista de México, integrantes de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, por conducto de la Diputada Geraldine González Cervantes, presentaron ante esta Soberanía la Iniciativa de Decreto por la que se adiciona un párrafo al artículo 2º de la Ley de Vivienda del Estado de Puebla.

2. Con fecha quince de julio de dos mil quince, los integrantes de la Mesa Directiva dictaron respecto de ambas iniciativas el siguiente trámite: *“Se turna a las Comisiones Unidas de Desarrollo Social y a la de Vivienda para su estudio y resolución procedente...”*.

**3.** Con fecha primero de diciembre de dos mil quince, el Diputado Pablo Fernández del Campo Espinosa, integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional, de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, presentó ante esta Soberanía la Iniciativa de Decreto por la que se reforma y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Puebla.

En esa misma fecha, los Diputados integrantes de los Grupos Legislativos de los Partidos Acción Nacional, Compromiso por Puebla y Nueva Alianza, por conducto del Diputado Carlos Martínez Amador, integrantes de la LIX Legislatura del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, presentaron ante esta Soberanía la Iniciativa de Decreto por la que se reforma y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Puebla.

**4.** En la misma fecha, los integrantes de la Mesa directiva dictaron con relación a las dos iniciativas mencionadas previamente el siguiente trámite: *“Se turna a las Comisiones Unidas de Desarrollo Social y a la de Vivienda para su estudio y resolución procedente...”*.

### **CONTENIDO DE LAS INICIATIVAS**

- Realizar adecuaciones a la legislación de vivienda local vigente y armonizarla con la Ley de Vivienda Federal, precisando lo relativo a los espacios habitables y espacios auxiliares.

### **CONSIDERACIONES DE LAS COMISIONES**

Que las desigualdades de ingresos y oportunidades en la sociedad, producen efectos negativos en el desarrollo de la misma e incrementan la cantidad de personas que no pueden acceder a una vivienda adecuada y segura, convirtiéndose el tema de la vivienda en uno de los puntos torales de la administración pública, misma que merece atención especial como política de Estado.

Que el momento demográfico por el que atraviesa el país puede verse como una oportunidad para potenciar el desarrollo, ya que el 64.8% de nuestra población se encuentra en edad productiva, es decir, entre 15 y 64 años. No obstante, para

potenciar la productividad, la ciudadanía debe contar con las condiciones necesarias que se lo permitan, siendo una de ellas sin duda, la estabilidad y la calidad de vida que brinda una vivienda adecuada.

Que el artículo 4º constitucional tiene por objetivo, entre otros, que las familias puedan disfrutar del derecho a una vivienda digna y decorosa, contemplando el cumplimiento estricto de la normatividad aplicable.

Que en este sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que para que una vivienda pueda considerarse adecuada o digna y decorosa, debe cumplir con un estándar mínimo que es coincidente con el manifestado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, que prevé como elementos mínimos necesarios para considerar una "vivienda adecuada", los siguientes: 1) Seguridad jurídica de la tenencia; 2) Disponibilidad de servicios; 3) Gastos soportables; 4) Habitabilidad; 5) Asequibilidad; 6) Lugar y; 7) Adecuación cultural.

Aunado a lo anterior, cabe señalar que la reforma constitucional en materia de derechos humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de junio de 2011, trajo consigo una nueva interpretación de la jerarquía de normas, debiéndose considerar a los tratados internacionales en materia de derechos humanos celebrados por el Estado Mexicano y a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la más alta jerarquía normativa, representando un bloque proteccionista de las más altas prerrogativas de los seres humanos, entre ellas la vivienda.

Que el concepto de vivienda, debe cumplir las características de dignidad y decoro que derivan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con los elementos inherentes que esas características tienen y, en todo caso, complementariamente con los correlativos del concepto de "vivienda adecuada" que deriva del derecho internacional, al que se le reconoce la más alta jerarquía en derechos humanos como la vivienda.

Que una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

Que en la Ley de Vivienda Federal, se incluyen los conceptos de espacios habitables y espacios auxiliares, a fin de garantizar a las familias una estadía agradable y funcional en sus hogares, con dimensiones, materiales y equipamiento adecuado.

La vivienda debe encontrarse con una adecuada infraestructura y equipamiento, y preferentemente en condiciones de cercanía y accesibilidad a las fuentes de empleo, lo que es un reto que importa a todos los actores involucrados en el sector de la vivienda, como deriva de la definición vigente de espacios auxiliares, debido a que además de la falta de contexto con la correlación normativa internacional, afecta un tema de usos y vocaciones del suelo cuya determinación es competencia de la autoridad municipal, tal y como lo prescribe el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se consideran espacios auxiliares el lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación, lo que equivale a un área de usos múltiples referida en las características básicas de la vivienda del Programa Nacional de la Vivienda.

En los últimos años los resultados de la política de vivienda se han centrado en evaluar el número de créditos otorgados y los costos de la construcción y esto ha ido en detrimento de las viviendas de interés social, en donde la calidad de las mismas y espacios habitables ha venido disminuyendo.

Es necesario crear un instrumento jurídico que establezca una política del Estado y de los Municipios en materia de vivienda, que contenga los programas, los instrumentos, los planes, acciones, apoyos y demás disposiciones legales para que toda familia o persona que habite en el Estado pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, preferentemente aquellas que se encuentren en una situación de marginación, pobreza y vulnerabilidad social.

Conscientes de la problemática existente en torno a la necesidad de que cada familia cuente con una vivienda, es que la función legislativa se sustenta en legislar en favor de los grupos sociales que por alguna circunstancia se encuentran en alguna situación de mayor indefensión para hacer frente a los problemas que plantea la realidad y que no cuentan con los recursos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas; ya que no sólo se trata de dotar de vivienda a las familias existentes, sino también de hacer posible una política social de vivienda con visión de futuro y proyección.

No generar soluciones de vivienda con características óptimas para este sector de la población, puede obligar a este grupo de personas a adquirir soluciones habitacionales que no se ajustan a sus necesidades, o incluso pueden llevarlas a la inaccesibilidad de ese derecho, por no contar con los recursos necesarios para solventar el costo de una opción de vivienda que excede sus requerimientos.

Estas modificaciones se deben realizar en concordancia con el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, que incluye en sus estrategias la de procurar una vivienda digna para todos, que sea cómoda y cuente con servicios básicos, tanto en el medio urbano como en el rural.

Es por ello que se propone una reforma, que tiene por objeto realizar adecuaciones a la legislación local vigente y actualizarla con la Ley de Vivienda Federal, en la que se precise la definición vigente de espacios habitables y espacios auxiliares.

Así mismo se establece que el Estado y los Municipios deberán orientar su política de vivienda conforme a los criterios señalados en la legislación correspondiente, para evitar las condiciones de vulnerabilidad de las viviendas ante los fenómenos naturales y sociales, que colocan a sus habitantes en situación de riesgo.

Visto lo cual y en mérito de lo expuesto, los integrantes de las Comisiones Unidas de Desarrollo Social y de Vivienda, posterior al estudio y análisis correspondiente tenemos a bien:

**ÚNICO.- Dictaminar como procedente las Iniciativas de Decreto por virtud de las cuales se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda para el Estado de Puebla, con las modificaciones realizadas por estas Comisiones Unidas, y someterlo a consideración del Pleno de esta Soberanía.**

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; 102, 115 fracción III, 119, 123 fracciones VI y XXIX, 151, 152 y 154 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Puebla; 45, 46, 47, 48 fracciones VI y XXIX, 78, 79 y 82 del Reglamento Interior del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Puebla, nos permitimos someter a la consideración de esta Soberanía, el siguiente Dictamen con Minuta de:

## DECRETO

**ÚNICO.-** Se **reforman** el artículo 2, las fracciones IV a XIX del 4 y las fracciones XVIII y XIX del 7; y se **adicionan** la fracción XX al artículo 4 y la fracción XX al 7 de la Ley de Vivienda para el Estado de Puebla, para quedar de la siguiente manera:

**Artículo 2.-** Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, 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 de calidad en sus materiales y en su construcción para la prevención de desastres, así como, protección física y seguridad de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

La vivienda no podrá establecerse en zonas de alto riesgo.

**Artículo 4.-.**

I a III. ...

**IV. Espacios Auxiliares.-** El lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de trabajo, higiene y circulación;

**V. Espacios Habitables.-** El lugar de la vivienda donde se desarrollan actividades de reunión o descanso, que cuenten con las dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recámaras, de conformidad con las características y condiciones mínimas necesarias que establezcan las leyes y las normas oficiales mexicanas;

**VI. Habitabilidad.-** Se refiere a las condiciones de las características físicas de la vivienda en cuanto a su tamaño, calidad y durabilidad de sus materiales así como los servicios básicos y las características psicosociales de la familia como hábitos, conductas o maneras de ser adquiridas en el transcurso del tiempo;

**VII. Ley.-** Ley de Vivienda para el Estado de Puebla;

**VIII. Marginación.-** Situación de aislamiento y exclusión de un individuo;

**IX. Población Vulnerable.-** La constituida por los adultos mayores y personas discapacitadas, jefas de hogar, madres solteras, población indígena, población con empleo temporal y/o informal de bajos recursos económicos;

**X. Pobreza.-** Circunstancia económica en la que una persona carece de los ingresos suficientes para acceder a una vivienda;

**XI. Registro.-** Registro de Información Estatal de Vivienda;

**XII. Secretaría.-** Secretaría de Desarrollo Social;

**XIII. Sistema.-** Sistema Estatal de Vivienda;

**XIV. Vivienda.-** Área construida que cuenta con el conjunto de satisfactores y servicios propios de la habitación;

**XV. Vivienda Ecológica.-** Aquella en la que se aplican criterios ecológicos y eco-tecnologías para promover una mejor calidad de vida para el usuario o usuarios sin deteriorar la calidad del medio ambiente;

**XVI. Vivienda Popular.-** Aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;

**XVII. Vivienda Progresiva.-** Aquella que se construye en etapas de acuerdo a los recursos del beneficiario;

**XVIII. Sector Privado.-** Toda persona física o moral que produzca bienes o servicios relacionados con la vivienda con fines preponderantes de lucro;

**XIX. Sector Público.-** Toda dependencia, entidad u organismos de la administración pública, cuyas atribuciones comprendan el financiamiento y la gestión del proceso habitacional o la ordenación del territorio que incluya la vivienda; y

**XX. Sector Social.-** Toda persona física o moral, familia o grupo social, aún sin personalidad jurídica que sin fines preponderantes 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.

**Artículo 7.-...**

...

**I a XVII. ...**

**XVIII.** Promover la investigación tecnológica a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados;

**XIX.** Promover y estimular la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador a efecto de reducir costos; y

**XX.** Fomentar la calidad de la vivienda y orientar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares.

## **T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**A T E N T A M E N T E**  
**“SALA DE COMISIONES DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO”**  
**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 25 DE JULIO DE 2016**

**COMISIÓN DE DESARROLLO SOCIAL**

**DIP. CARLOS MARTÍNEZ AMADOR**  
**P R E S I D E N T E**

**DIP. JORGE OTILIO HERNÁNDEZ CALDERÓN**  
**S E C R E T A R I O**

**DIP. JORGE AGUILAR CHEDRAUI**  
**V O C A L**

**DIP. CARLOS DANIEL HERNÁNDEZ OLIVARES**  
**V O C A L**

**DIP. SILVIA TANÚS OSORIO**  
**V O C A L**

**DIP. MARÍA DEL SOCORRO QUEZADA TIEMPO**  
**V O C A L**

**DIP. LIZETH SÁNCHEZ GARCÍA**  
**V O C A L**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL DICTAMEN COM MINUTA DE DECRETO POR VIRTUD DEL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE PUEBLA.

**COMISIÓN DE VIVIENDA**

**DIP. GERALDINE GONZÁLEZ CERVANTES  
P R E S I D E N T A**

**DIP. MARIANO HERNÁNDEZ REYES  
S E C R E T A R I O**

**DIP. JOSÉ PEDRO ANTOLÍN FLORES VALERIO  
V O C A L**

**DIP. CUPERTINO ALEJO DOMÍNGUEZ  
V O C A L**

**DIP. LEOBARDO SOTO MARTÍNEZ  
V O C A L**

**DIP. MARÍA SARA CAMELIA CHILACA MARTÍNEZ  
V O C A L**

**DIP. JULIÁN PEÑA HIDALGO  
V O C A L**

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL DICTAMEN COM MINUTA DE DECRETO POR VIRTUD DEL CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE PUEBLA.