

Iniciativa de Acuerdo que tiene como objeto la elaboración de un censo de viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara por parte de la Dirección de Promoción a la Vivienda.

Guadalajara
11:52h Sin
14 MAR 2023 anexos

Ciudadanas y Ciudadanos integrantes del Honorable Ayuntamiento de Guadalajara. Presente

RECIBIDO

Secretaría General

La que suscribe **Regidora María Candelaria Ochoa Ávalos**, actuando con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 41 fracción II, 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 33, 86, 87 fracción I, 92 93, 96 y demás relativos aplicables del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito poner a consideración de ese Honorable Órgano Colegiado, la presente **Iniciativa de Acuerdo que tiene como objeto la elaboración de un censo de viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara por parte de la Dirección de Promoción a la Vivienda** de conformidad con los siguientes:

Fundamento jurídico:

I. Declaración Universal de Derechos Humanos (1948)

Artículo 25.1: "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 y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

II. Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial (1965)

Artículo 5 (e) (iii): "En conformidad con las obligaciones fundamentales estipuladas en el artículo 2 de la presente Convención, los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color y origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: ... (e) ... (iii) **El derecho a la vivienda;**

III. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y culturales (1966)

Artículo 11.1: "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

Regidora María Candelaria Ochoa Ávalos

Hidalgo 400, Zona Centro, Guadalajara, Jal. Tel.: 3338374400 ext. 4235 correo: maochoa@guadalajara.gob.mx

efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”

IV. Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra las Mujeres (1979)

Artículo 14.2 (h): “Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: (...) (h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.”

V. Convención Internacional sobre la protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares (1990)

Artículo 43.1: “Los trabajadores migratorios gozarán de igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: (...) (d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres;”

VI. Convención sobre las personas con Discapacidad (2008)

Artículo 28.1: “Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad.”

VII. Declaración sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas (2007)

Artículo 21.1: “Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social.”

Artículo 23: “Los pueblos indígenas tienen derecho a determinar y a elaborar prioridades y estrategias para el ejercicio de su derecho al desarrollo. En particular, los pueblos indígenas tienen derecho a participar activamente en la elaboración y determinación de los programas de salud, vivienda y demás programas económicos y sociales que les conciernan y, en lo posible, a administrar esos programas mediante sus propias instituciones.”

VIII. Convenio N° 117 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre Normas y Objetivos Básicos de la Política Social (1962)

Artículo 5.2: “Al fijar el nivel mínimo de vida, deberán tomarse en cuenta necesidades familiares de los trabajadores, de carácter esencial, tales como los

alimentos y su valor nutritivo, la vivienda, el vestido, la asistencia médica y la educación.”

IX. En su artículo **4o. párrafo 7**, la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** establece que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de una vivienda adecuada", y, refiere, que "La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios, a fin de alcanzar tal objetivo".

X. Por su parte, la **Ley de Vivienda**, en su artículo primero establece que ésta "... es reglamentaria del **artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda persona pueda disfrutar de vivienda adecuada".

XI. La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento, Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano** dispone que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos de todos los habitantes, debe darse a partir de los derechos reconocidos por la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

XII. Ley de Vivienda del Estado de Jalisco

Artículo 1. La presente Ley es regulatoria en materia de vivienda y de observancia general en el Estado de Jalisco y sus Municipios. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto establecer la política, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda adecuada, digna y decorosa.

Artículo 2. Se considera vivienda adecuada, digna y decorosa, aquella que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción, habitabilidad, accesibilidad, asequibilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos, con una buena distribución que garantice a quien la habite un disfrute cómodo de ésta, con una adecuada ubicación, que propicie la integración social, cultural y urbana de los habitantes, que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 7. Esta Ley tiene por objeto:

I. Establecer y regular las acciones, instrumentos y apoyos para que toda familia jalisciense pueda disfrutar de una vivienda adecuada, digna y decorosa.

II. a la XXI. [...]

Artículo 9. Las Políticas y los Programas Estatales de Vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda, deberán considerar los distintos tipos de modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; vivienda nueva; y la capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda adecuada, digna y decorosa refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

Artículo 41. Por ser fin primordial, el de proveer a los habitantes del Estado de terreno urbano o vivienda a los que de ella carezcan, para que construyan o establezcan su hogar en forma adecuada, digna, decorosa y permanente, pudiendo de esta manera integrar un patrimonio familiar con las facilidades que su condición económica les permita, las operaciones a través de las cuales se transmita un bien inmueble, se realizarán con las personas que reúnan los requisitos señalados en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables.

XIII. Código Urbano para el Estado de Jalisco

Artículo 3. IV. Precisar los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado, al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda adecuada, digna, decorosa e incluyente;

V. a la XVI. [...]

Artículo 8 [. .]

I a la XV. [...]

XVI. Promover obras para que los habitantes de la entidad cuenten con una vivienda adecuada, digna, decorosa e incluyente, que cumpla con la normatividad en materia de diseño urbano universal; espacios adecuados para el trabajo, áreas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XVII a la XXVII. [...]

Artículo 10.

I. a la XXXI. [...]

XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda adecuada digna, decorosa e incluyente; espacios

adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XIV. Código de Gobierno Municipal de Guadalajara

Para la atención de los asuntos de su competencia, cuenta con las Direcciones de Promoción a la Vivienda y la de Análisis, Evaluación y Seguimiento. **Con las atribuciones siguientes:**

A. Son atribuciones de la Dirección de Promoción a la Vivienda:

- I. Planear, promover y gestionar el otorgamiento de estímulos y subsidios para las acciones vivienda, con atención prioritaria a la vivienda de interés social y popular en beneficio de la población de menores ingresos;
- II. Desarrollar la vivienda como instrumento para el repoblamiento del Municipio y el fortalecimiento del arraigo de sus habitantes;
- III. Planear, promover y gestionar las acciones en materia de vivienda en el Municipio, en cumplimiento de los lineamientos de las políticas públicas de vivienda de los programas estatales en materia de vivienda, del Plan Municipal de Desarrollo, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
- IV. Planear y promover la reserva territorial del Municipio de suelo apto para vivienda;
- V. Verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos para el otorgamiento de los subsidios o estímulos de las acciones de vivienda que deben realizar los sujetos beneficiados e interesados;
- VI. Promover y gestionar el seguimiento de políticas públicas de vivienda del Municipio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco;
- VII. Promover proyectos de concertación con los sectores social y privado a través de convocatoria pública, para la ejecución de acciones de suelo o vivienda;
- VIII. Promover la simplificación administrativa de trámites y procedimientos para la expedición de permisos, licencias, autorizaciones y demás actos administrativos necesarios para la ejecución de los programas y acciones de suelo y vivienda;
- IX. Planear y promover sistemas de financiamiento para las acciones de suelo y vivienda, con atención prioritaria a la vivienda de interés social y popular en beneficio de la población de menores ingresos;
- X. Promover la participación organizada de la población interesada en los diversos programas de vivienda y realizar el registro, control y evaluación de las diferentes organizaciones que se constituyan para ello;
- XI. XII. Coordinarse con las diversas dependencias de los tres niveles de gobierno para el desempeño de sus atribuciones; y
- XII. Ser el enlace oficial del Municipio para concentrar la información que se deriva del Programa Municipal de Desarrollo Urbano en el Eje Estratégico en materia de vivienda.

Exposición de Motivos:

En *La guerra de los lugares* Raquel Rolnik afirma que: “las viviendas no son sin ciudad y, viceversa, no hay ciudad sin vivienda. El derecho a la vivienda está lejos de ser real en muchos países y, en las últimas décadas, las viviendas se han convertido en un campo de batalla de poder y finanzas”.

El problema de la vivienda debe ser estudiado a través de los factores estructurales que lo generan y en el caso de Guadalajara las alarmas de una burbuja inmobiliaria cada vez se hacen más evidentes. La ciudad enfrenta una crisis habitacional, mientras cada vez se construye más y se habita menos. Así, la vivienda ha perdido su valor de uso por su valor de cambio.

Uno de los problemas más preocupantes es el de la vivienda deshabitada, que no ha sido estudiado y analizado de forma amplia y precisa, dado que es un tema complejo, de carácter multifactorial, lo cual ha dificultado conocer su dimensión real y los recursos que la hacienda municipal pudiera recaudar si se contara con información y datos, a fin de satisfacer la necesidad de vivienda de la población y evitar el abandono o deterioro de viviendas en condición de desocupación.

En este contexto, recuperamos lo expuesto por el investigador Jorge Regalado (1995) quien evidencia que ya desde el segundo lustro de la década de los ochenta del siglo pasado (XX) podía verse una transformación en la morfología de Guadalajara como ciudad, pues indica cambió su forma de crecimiento al pasar de lo horizontal a lo vertical, constatando la tendencia actual de construcción.

Asimismo, el investigador explica que este crecimiento exponencial lejos de cerrar la brecha diferencial en el acceso a los beneficios que ellos suponían ha devenido en una mayor diferenciación social que ha ensanchado los límites de las dos Guadajaras: la rica y la pobre. En este orden de ideas, el problema de las políticas de gobierno en materia de vivienda ha sido una constante que está en deuda con la ciudadanía.

Es por eso que para elaborar un censo de viviendas deshabitadas proponemos la siguiente metodología de trabajo basada en los siguientes criterios:

Trabajo previo de conocimiento de las variables para discernir sobre qué viviendas hay que hacer un visita/inspección.

- Realización de la visita/inspección (personal propio).
- Análisis de los datos extraídos y confección de informes detallados por barrios y colonias.

Iniciativa de Acuerdo que tiene como objeto la elaboración de un censo de viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara por parte de la Dirección de Promoción a la Vivienda.

- Identificación de las casuísticas detectadas y puesta en conocimiento en los departamentos y las áreas competentes.
- Selección de las viviendas que verificar susceptibles de estar deshabitadas, y que cumplen una o diversas de las siguientes condiciones:
- Viviendas con bajo o nulo consumo de agua (0-15 m³/sin contador) en los últimos dos años (tanto si hay personas empadronadas como si no las hay).
 - Viviendas donde no hay ninguna persona empadronada.
 - Viviendas propiedad de entidades financieras.
- Visita de las viviendas:
- Recogida del máximo de información, tanto de las personas ocupantes (si las hay) como de los vecinos y vecinas o del entorno.
 - Verificación de la desocupación: hacer hasta cinco visitas para comprobar el estado de ocupación de la vivienda.
 - Aprovechamiento de las inspecciones para comprobar el estado del edificio.

II. Propuesta concreta de los puntos de acuerdo:

a) Objeto:

El objeto principal es la identificación de las viviendas vacías y desocupadas presentes en la ciudad para la aplicación de medidas que permitan su uso y así profundizar en el conocimiento y situaciones legales en las que se encuentran, así como sus condiciones de habitabilidad para plantear acciones concretas dirigidas a optimizar su utilización de la mano de las políticas públicas en materia de vivienda.

b) Materia que se pretende regular

Materia de vivienda, formalmente administrativa, dado que incide en el ámbito de atribuciones administrativas de áreas ejecutivas del Ayuntamiento de Guadalajara.

c) Repercusiones jurídicas, presupuestales, laborales y sociales

Repercusiones jurídicas y laborales:

Iniciativa de Acuerdo que tiene como objeto la elaboración de un censo de viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara por parte de la Dirección de Promoción a la Vivienda.

Con la presente Iniciativa de Acuerdo se busca conocer la situación legal y de habitabilidad de las viviendas que se encuentran deshabitadas en el municipio.

Repercusiones presupuestales:

Dentro de los Programas Presupuestarios del Presupuesto de Egresos 2023 existen distintos Programas y Dependencias cuyos presupuestos podrían ejercerse para este fin, por mencionar algunos se presentan los siguientes ejemplos:

Coordinación de Presupuestos Estratégicos: \$17,112,378.99

Dirección de Promoción a la Vivienda: \$6,104,260.88

Obra Pública: \$1,206,195,161.80

Mejora de la Gestión Gubernamental e Imagen del Centro Histórico: \$90,879,469.26

Ordenamiento del Territorio y Licencias de Construcción: \$59,425,571.04

Imagen Urbana: \$2,123,159,282.14

Repercusiones Sociales:

Conocer la realidad e impulsar medidas de activación en función de las problemáticas detectadas y, por otra, reforzar los mecanismos de captación de viviendas para ampliar la oferta de vivienda asequible al alcance de los diferentes grupos sociales sin capacidad de acceder al mercado de vivienda privado y así ayudar a que no exista gente sin vivienda y vivienda sin gente.

Es por ello que se propone elaborar un censo de viviendas deshabitadas, mediante la siguiente Iniciativa de:

ACUERDO

Primero. Sea turnada la presente Iniciativa a la Dirección de Promoción a la Vivienda.

Segundo. Se instruye a la Dirección de Promoción a la Vivienda elabore un censo de viviendas desahabitadas en el municipio con el objetivo de identificar las viviendas deshabitadas, la situación legal en la que se encuentran, así como sus condiciones de habitabilidad para así proponer medidas concretas para optimizar su uso.

Iniciativa de Acuerdo que tiene como objeto la elaboración de un censo de viviendas deshabitadas en el municipio de Guadalajara por parte de la Dirección de Promoción a la Vivienda.

TRANSITORIOS

Primero. Notifíquese a la Dirección de Promoción a la Vivienda para efectos de su cumplimiento y seguimiento.

Segundo. Una vez aprobado en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Guadalajara, sea promulgado y publicado en la Gaceta Municipal para que surta los efectos legales y administrativos correspondientes.

Tercero. Una vez publicada la presente, remítase por oficio un tanto de ella al Congreso del Estado, para los efectos ordenados en la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal.

Atentamente
Guadalajara, Jalisco, Marzo de 2023



Regidora María Candelaria Ochoa Ávalos