



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

**DIP. MARÍA GUADALUPE MORENO HIGUERA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA DIPUTACIÓN PERMANENTE
DEL PRIMER PERIODO DE RECESO DEL SEGUNDO AÑO
DE LA XVI LEGISLATURA.
P R E S E N T E.-**

HONORABLE ASAMBLEA:

Diputado **JOSÉ RIGOBERTO MARES AGUILAR**, Coordinador de la Fracción Parlamentaria del Partido Acción Nacional e integrante de la Décimo Sexta Legislatura al Congreso del Estado de Baja California Sur; con fundamento en lo dispuesto por los artículos, 57 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, y 100 fracción II, 232 fracción V y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Baja California Sur, me permito someter al Pleno de esta Soberanía la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XVIII AL ARTÍCULO 2o. DE LA LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE BAJA CALIFORNIA SUR**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Comunmente el hecho de que las personas jóvenes no cuenten con vivienda propia se atribuye a la idea de que no tienen interés por salir del hogar familiar e independizarse o que se inclinan más por opciones como la vivienda compartida o coliving, cuando la realidad es que este grupo de la población se enfrenta a un problema sistemático y estructural en el desigual acceso a la vivienda en nuestro país.

Según datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH) 2020, 4 de cada 10 personas jóvenes que encabezan sus hogares en México rentan la vivienda en que habitan. En cambio, menos del 30 % de los hombres jóvenes jefes de hogar y 15 % de las mujeres jóvenes jefas de hogar son propietarias de su vivienda, cifras que incluyen a los que la continúan pagando.



Y esta problemática se debe básicamente a dos procesos distintos pero que, en conjunto, han hecho que la vivienda sea cada vez más inaccesible en nuestro país, los cuales son el incremento de los precios y la disminución del poder adquisitivo. Ya que mientras que en los últimos 16 años los precios de las viviendas han subido 42 % en términos reales y por encima de la inflación, las remuneraciones salariales promedio han disminuido 21%.¹

Aunado a lo anterior, el aumento de precios de la vivienda es una tendencia global que ha sido fuertemente explicada por el proceso llamado *financiarización de la vivienda*. Éste implica que más allá del objetivo básico que tiene de satisfacer una necesidad humana, la vivienda se convierte en una forma de inversión.

Por la cual se venden instrumentos financieros basados en la propiedad de porcentajes de la totalidad de un proyecto inmobiliario. Es decir, si no puedes invertir en un departamento entero en un nuevo edificio, te venden un porcentaje de éste como si fuera una acción en la bolsa de valores, este mercado financiero requiere que el valor de las viviendas suba lo más que se pueda para generar más rendimientos a los inversionistas.

Y en este esquema no se vende vivienda para que las personas vivan, sino activos financieros para que los inversionistas inviertan. Lo que tiene tremendas consecuencias en el incremento de precios y las características de lo que venden, es decir, cada vez se paga más por espacios más pequeños.

Los factores mencionados provocan que para las generaciones de jóvenes en nuestro país sea cada vez más complejo comprar una vivienda y para un gran porcentaje incluso sea inalcanzable, pues se están enfrentando a la combinación de altos costos en la vivienda, ingresos precarios, créditos insuficientes, alta inflación y disminución en su capacidad de ahorro.

¹ *La inalcanzable vivienda: ¿las nuevas generaciones no tienen vivienda porque no quieren?* Disponible en: <https://labrujula.nexos.com.mx/la-inalcanzable-vivienda-las-nuevas-generaciones-no-tienen-vivienda-porque-no-quieren/>



En ese contexto la presente iniciativa tiene como propósito que en Baja California Sur se atienda esta demanda de los jóvenes a través de la puesta en marcha de programas y planes dirigidos específicamente a este grupo de la población, los cuales les ayuden a superar los obstáculos mencionados y les posibiliten la adquisición o construcción de su primera vivienda.

Esto con base en el derecho humano a la vivienda que se encuentra consagrado en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el artículo 13 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur que en su párrafo séptimo indica: *“Todos los habitantes del Estado tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, de calidad y sustentable, que sea la base de su patrimonio familiar, como objetivo de la permanente superación del nivel de vida de la población. Para tal efecto el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales, deberán implementar políticas y programas de acceso a la vivienda; desarrollaran planes de financiamiento para la construcción de viviendas de interés social, en colaboración con el Gobierno Federal; inducirán a los sectores privado y social hacia ese propósito, de conformidad con las disposiciones aplicables; y deberán garantizar la dotación de servicios públicos, en coordinación con los Municipios”*.

Por su parte la Ley del Instituto de Vivienda de Baja California Sur establece la creación de dicho Instituto como el organismo público descentralizado que tiene por objeto promover y ejecutar programas de vivienda en nuestro Estado.

El Instituto de Vivienda de Baja California Sur tiene entre sus atribuciones, además de los programas de vivienda, el conceder financiamiento para la adquisición y construcción de vivienda así como celebrar contratos o convenios necesarios para la realización de su objeto, en ese sentido, esta iniciativa también tiene como propósito promover esquemas de financiamiento dirigidos a los jóvenes los cuales atiendan las circunstancias especiales en que se encuentran, de forma que el Instituto promueva con las instituciones de crédito formas de financiamiento que



fomenten la adquisición o construcción de la primera vivienda de los jóvenes en nuestro Estado.

Lo anterior considerando que de acuerdo con datos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), los financiamientos al 31 de diciembre de 2022 otorgados a personas de 29 años o menos en nuestra entidad ascienden a 1,089 créditos obtenidos ante distintos organismos que reportan su información al sistema.

De esos 1,089 financiamientos, 642 corresponden al INFONAVIT; 276 a la Banca; 116 a FOVISSSTE y los 55 restantes corresponden a CONAVI, a la Sociedad Hipotecaria Federal y al Instituto Nacional del Suelo Sustentable.

Al respecto, podemos inferir que si de acuerdo con datos del INEGI la población de jóvenes de 18 a 29 años corresponde al 20.2% de la población total de Baja California Sur, lo que equivale aproximadamente a 161,286 jóvenes, solo el 0.67% de los jóvenes en nuestro Estado pudo acceder a un financiamiento para vivienda.

Por todo lo anterior resulta fundamental establecer programas y financiamientos dirigidos a los jóvenes que, considerando la actual crisis de vivienda en la que se encuentra inmerso este grupo poblacional, promuevan mejores condiciones para hacer posible que adquieran o construyan su primer hogar.

Para mayor claridad de la propuesta se inserta el siguiente cuadro con el texto vigente de la Ley del Instituto de Vivienda de Baja California Sur y el texto que se propone en la iniciativa de mérito:

LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE BAJA CALIFORNIA SUR	
Texto de la Ley Vigente	Texto propuesto en la Iniciativa
ARTÍCULO 2o. Para cumplir con su objeto, el Instituto tendrá las atribuciones siguientes: I.- ... a XVII.- ...	ARTÍCULO 2o. ... I.- ... a XVII.- ...



<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>XVIII.- Ejecutar planes y programas de vivienda dirigidos a los jóvenes y promover con las instituciones de crédito esquemas de financiamiento especiales que fomenten la adquisición o construcción de su primera vivienda.</p>
<p>SIN CORRELATIVO</p>	<p>TRANSITORIO</p> <p>ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.</p>

Por lo anteriormente expuesto, me permito someter a la consideración de esa Asamblea, el siguiente proyecto de decreto:

EL CONGRESO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR DECRETA:

SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XVIII AL ARTÍCULO 2o. DE LA LEY DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE BAJA CALIFORNIA SUR

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **adiciona** una fracción XVIII al artículo 2o. de la Ley del Instituto de Vivienda de Baja California Sur, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2o. ...

I.- ... a XVII.- ...

XVIII.- Ejecutar planes y programas de vivienda dirigidos a los jóvenes y promover con las instituciones de crédito esquemas de financiamiento



PODER LEGISLATIVO DE B.C.S.

especiales que fomenten la adquisición o construcción de su primera vivienda.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado de Baja California Sur.

DIP. JOSÉ RIGOBERTO MARES AGUILAR
Coordinador de la Fracción Parlamentaria
del Partido Acción Nacional en la XVI Legislatura

La Paz Baja California Sur, a los 3 días del mes de marzo de 2023.