



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

DIPUTACIÓN
PERMANENTE

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

La Diputación Permanente que funge durante el presente receso de ley recibió, para estudio y dictamen, la **Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante el cual se reforman los artículos 61 y 62 y se adicionan el 63 y 64 de la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas**, promovida por el Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, ante esta Sexagésima Segunda Legislatura Constitucional del Congreso del Estado de Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos la Diputación Permanente en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 61 y 62, fracción II de la Constitución Política del Estado; 46 párrafo 1, 53 párrafos 1 y 2, 56 párrafo 2, 58 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

D I C T A M E N

I. Antecedentes.

La iniciativa de referencia forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el período ordinario que concluyó, la cual por disposición legal fue recibida por esta Diputación Permanente, para continuar con su análisis y elaboración del Dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Competencia.

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa.

Cabe señalar también, que la Diputación Permanente tiene plenas facultades para fungir como órgano dictaminador, con base en lo dispuesto en el artículo 62, fracción II de la Constitución Política local, quedando así justificada la intervención de este órgano legislativo respecto a la emisión del presente dictamen mismo que se somete a la consideración del Pleno Legislativo para su resolución definitiva.

III. Objeto de la acción legislativa.

La iniciativa que se dictamina, pretende establecer normas que prevean las bases para denunciar las conductas de autoridades y particulares, contrarias a la disposición de la ley, sancionando a quienes incurran en actos ilícitos en materia de vivienda.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

IV. Análisis del contenido de la Iniciativa.

En principio exponen los promoventes que el derecho a una vivienda digna, como derecho fundamental del ser humano, es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y lo conceptualizan como el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad.

Al respecto, señalan que el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad.

Aducen que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características:

- (a) Debe garantizarse a todas las personas;
- (b) No debe interpretarse en un sentido restrictivo;
- (c) Para que una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad y drenaje; y

(d) Los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres.

Por otra parte, añaden que dichos aspectos, constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal.

Sin embargo, refieren que si bien es cierto el citado Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, impone a los Estados Parte la obligación de implementar las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda adecuada, también lo es que deja libertad de configuración para que cada Estado sea quien determine cuáles son las



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

medidas que más se adaptan a las condiciones sociales, económicas, culturales y climatológicas de cada país.

Manifiestan que en ese sentido, corresponde a cada Estado emitir la legislación y normativa que regulen la política en torno al derecho a una vivienda adecuada, en el entendido de que aquélla deberá respetar los elementos que constituyen el estándar mínimo, y que una vez emitida, su cumplimiento no debe quedar al arbitrio de los órganos del Estado ni de los particulares, sino que corresponde a aquél implementar las medidas adecuadas para que sus órganos y los sectores social y privado den cumplimiento a los compromisos adquiridos.

Indican que cualquier excepción al cumplimiento de la normativa aplicable debe estar plenamente justificada y, en su caso, autorizada, además de que ha de hacerse del conocimiento del comprador de la vivienda previamente a su adquisición.

Continúan expresando que si el desarrollador inmobiliario no acredita contar con la autorización para exceptuar el cumplimiento de algún requisito impuesto por la normativa aplicable, y no justifica plenamente las razones por las cuales decidió no incorporar dicho requisito a la vivienda, pero sobre todo, no demuestra haber comunicado en forma expresa y clara al comprador, antes de su adquisición, que esta carece o carecerá de algunos de los requisitos impuestos por la normatividad aplicable, especialmente cuando la vivienda se adquiere antes de ser construida, entonces, el comprador debe tener expedito su derecho para demandar, ya sea, el cumplimiento forzoso de la normativa y, por tanto, del estándar mínimo requerido para que la vivienda sea adecuada o, en su defecto, la rescisión o nulidad del contrato y la indemnización correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

Advierten que consecuentemente, la obligación de implementar las medidas adecuadas para cumplir con la estrategia nacional de vivienda no es exclusiva de los órganos del Estado, sino que se hace extensiva a los integrantes de los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario; máxime que, por regla general, estos lo hacen con objeto de lucro.

Refieren que de ahí que sea inadmisibile que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, esto es, a que cumpla con el estándar mínimo para poder ser considerada como tal, evidentemente que no deriva del pacto entre las partes, sino de la Constitución General de la República y de los tratados internacionales, y su cumplimiento no se puede dejar a la voluntad de las partes.

Finalmente señalan que contar con una vivienda adecuada es un derecho humano fundamental de los mexicanos y es un tema prioritario para el Estado de Tamaulipas y para la nación; es por eso, que la presente iniciativa tiene como finalidad vigilar el cumplimiento de la Ley de Vivienda, estableciendo normas que prevean las bases para denunciar las conductas de autoridades y particulares, contrarias a las disposiciones de Ley, a fin de que se castiguen, tal y como se ha implementado en los Estados de Coahuila de Zaragoza, Estado de México, Guanajuato y Veracruz.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

V. Consideraciones de la Comisión Dictaminadora.

Una vez analizados los argumentos que exponen los accionantes de la iniciativa en estudio, quienes integramos las Comisiones dictaminadoras, tenemos a bien emitir nuestra opinión al respecto sobre la iniciativa de Decreto que tiene como objeto establecer normas que prevean las bases para denunciar las conductas de autoridades y particulares, contrarias a las disposiciones de la ley, sancionando a quienes incurran en actos ilícitos en materia de vivienda.

En primer término es importante señalar que el derecho a la vivienda es un derecho del ser humano estrechamente vinculado al de una vida adecuada. A nivel internacional, este derecho está previsto por diversos instrumentos que buscan proteger y garantizar su pleno goce y ejercicio, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

Éstos y otros instrumentos de carácter internacional comprenden las diversas obligaciones que los Estados tienen en esta materia, como lo son procurar que todos tengan acceso a recursos habitacionales adecuados para su salud, bienestar y seguridad; facilitar a quien carezca de hogar o no tenga una vivienda adecuada, o se encuentre incapacitado en general para ejercer los derechos vinculados a recursos habitacionales, la interposición de reclamos y demandas,



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

y adoptar medidas que indiquen el reconocimiento político y normativo de los elementos constitutivos del derecho a la vivienda.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece, en su artículo 4°, que *toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.* Este precepto constitucional contiene, además de un derecho social para el ciudadano, una obligación directa para los legisladores de desarrollar la normatividad necesaria para hacer efectivo ese derecho, así como para la Administración Pública de todos los niveles –federal, estatal y municipal– de implementar políticas públicas de fomento a la vivienda, otorgamiento de créditos y regulación de costos, por mencionar algunos.

Asimismo, la fracción XVII del artículo 3 de la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas, señala que se entiende por vivienda digna y decorosa *“el bien inmueble privado, de costo razonable, proveniente de la inversión privada, social, pública o mixta, con espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación y ventilación suficientes, infraestructura básica que incluya servicios de abastecimiento de agua, drenaje sanitario, energía eléctrica, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, desplazamiento adecuado, acceso al trabajo y servicios básicos.*

Ahora bien, con relación a la propuesta en estudio y en el artículo anteriormente citado, consideramos factible que se debe regular en la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas, la denuncia popular, para que toda persona tenga la posibilidad de denunciar ante las autoridades competentes cualquier acto u



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

omisión que cause o pueda causar daños o menoscabo al ejercicio de los derechos establecidos en esta ley, por medio de la denuncia correspondiente, cuando se determine que una vivienda no cuenta con los elementos que garanticen un mínimo de bienestar a las personas que la habitan, con una infraestructura básica adecuada que la proteja de la humedad, lluvia, viento, así como riesgos estructurales e instalaciones sanitarias, ya que dichos derechos constituyen los elementos básicos de una vivienda digna.

Por tanto, cualquier excepción al cumplimiento de la normativa aplicable debe estar plenamente justificada o hacerse del conocimiento del comprador previamente a su adquisición, de lo contrario el interesado podrá ejercitar el derecho a denunciar ante las autoridades competentes a través de la denuncia popular toda conducta contraria establecida en dicha ley.

Es de señalarse que por técnica legislativa en aras de simplificar la estructura normativa, se determinó ajustar el proyecto resolutivo, sin demerito del sentido y objeto de esta acción legislativa.

Cabe poner de relieve que esta previsión legal se establece ya en la legislación inherente a la vivienda, tanto en la Ley General de la materia como en la de los Estados de Campeche, Coahuila de Zaragoza, Colima, Chihuahua, Jalisco, México, Puebla y Quintana Roo.

Por lo anteriormente expuesto y toda vez que ha sido determinado el criterio de la Dictaminadora con relación al objeto planteado, proponemos a este Honorable Cuerpo Colegiado la aprobación del siguiente dictamen con proyecto de:



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA LA DENOMINACIÓN DEL CAPÍTULO XI Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 61, RECORRIÉNDOSE EN SU ORDEN LOS ARTÍCULOS 61 Y 62, PARA PASAR A SER 62 Y 63 DE LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma la denominación del Capítulo XI y se adiciona un artículo 61, recorriéndose en su orden los artículos 61 y 62 para pasar a ser 62 y 63 de la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas, para quedar como siguen:

CAPÍTULO XI

DENUNCIA POPULAR Y RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 61.

Cualquier persona podrá denunciar ante las autoridades competentes todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daños al ejercicio de los derechos y disposiciones establecidas en la presente ley. En la presentación y trámite de la denuncia correspondiente se observará, en lo conducente, lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTÍCULO 62.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

1. Los servidores públicos que al intervenir en acciones, trámites, proyectos, procesos de producción o adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura u operaciones inmobiliarias, utilicen indebidamente su cargo para beneficiarse o favorecer a terceros, serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado, sin perjuicio de lo que dispongan otras leyes administrativas y penales aplicables.
2. Los fedatarios públicos y registradores que den fe o inscriban actos o negocios jurídicos en contravención a las disposiciones de esta Ley, se harán acreedores a las sanciones y responsabilidades civiles y administrativas que correspondan, sin demérito de las que derivan de la Ley penal.

ARTÍCULO 63.

1. Los particulares que incurran en infracción a las disposiciones de esta Ley serán sancionados en los términos de la legislación aplicable.
2. Las autoridades estatales y municipales que en el desempeño de sus funciones tengan conocimiento de infracciones de particulares en materia de vivienda estarán obligados a iniciar los procedimientos aplicables ante las autoridades correspondientes.

TRANSITORIO



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil quince.

DIPUTACIÓN PERMANENTE

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ERASMO GONZÁLEZ ROBLEDO PRESIDENTE	_____	_____	_____
DIP. ERIKA CRESPO CASTILLO SECRETARIA	_____	_____	_____
DIP. FRANCISCO ELIZONDO SALAZAR SECRETARIO	_____	_____	_____



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Hoja de firmas del Dictamen recaído a la Iniciativa de Decreto mediante el cual se reforma la denominación del Capítulo XI y se adiciona un artículo 61, recorriéndose en su orden los artículos 61 y 62 para pasar a ser 62 y 63 de la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas.