



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

COMISIÓN DE VIVIENDA

**ACUERDO No.
LXVI/EXHOR/0125/2019 I D.P.
UNÁNIME**

**LXVI LEGISLATURA
DCV/01/2019**

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

La Comisión de Vivienda, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracción II de la Constitución Política, 87, 88, y 111 de la Ley Orgánica, así como por los artículos 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias, todos del Estado de Chihuahua, somete a la consideración del Pleno el presente dictamen, elaborado en base a los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha seis de septiembre del dos mil dieciocho, los Diputados integrantes del grupo parlamentario del Partido MORENA, presentaron Iniciativa con carácter de Punto de Acuerdo, por medio de la cual propone exhortar al Poder Ejecutivo Federal, al Poder Ejecutivo Estatal, al Ayuntamiento de Chihuahua, así como al Poder Judicial del Estado, para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, atiendan la grave problemática de vivienda que sufren muchas familias chihuahuenses y que vulneran sus derechos humanos.

II.- La Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado, con fecha dieciocho de septiembre del año dos mil dieciocho, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 75, fracción XIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, turnó a esta Comisión de Dictamen Legislativo la iniciativa



en comento, a efecto de proceder a su estudio, análisis y posterior elaboración del dictamen correspondiente.

III.-La iniciativa se sustenta bajo los siguientes argumentos:

"Una de las aspiraciones más sentidas y legítimas del ser humano, es contar con una vivienda digna y decorosa.

La vivienda no es solamente una especie de cubierta que nos protege de los rigores del medio ambiente; es eso y más, es hogar, base moral de la familia y elemento constitutivo de su patrimonio.

Es de señalarse que nuestro país ha suscrito compromisos internacionales en el ámbito de la vivienda con la finalidad de mejorar y ampliar la cobertura de atención a la población que más lo necesita. Por ello, se debe respetar y promover el contenido del artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de la Asamblea General de las Naciones Unidas; así como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), que insta a los Estados a proporcionar vivienda a precios económicos, particularmente a los sectores más desfavorecidos. La crisis económica que estamos viviendo nos obliga a apoyar a los más desprotegidos.



En México, la vivienda es un derecho consagrado por el artículo 4° de nuestra Carta Magna y es el Poder Ejecutivo Federal el encargado de destinar recursos para garantizar el ejercicio del mismo. En esta labor, el Ejecutivo, a través de la Secretaría de Hacienda, ha destinado recursos públicos para la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal, pero ésta, lejos de ser un apoyo institucional para las familias mexicanas se ha convertido en un dolor de cabeza para aquellas que atraviesan por una situación económica difícil y caen en mora respecto de sus créditos hipotecarios.

*Son muchas las familias que han adquirido un crédito para casa habitacional, y que se han sido defraudados en sus sueños, en sus esperanzas, y en su dignidad por las diversas instituciones encargadas de la creación de viviendas, esto es un problema general, en Ciudad Juárez tenemos más de 100 mil casas en circunstancias de incertidumbre jurídica. Estos casos se repiten principalmente cuando el financiamiento y la inscripción del gravamen principal del crédito hipotecario es realizado por **"Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C"**, una de las principales instituciones de la banca de desarrollo perteneciente al sistema bancario mexicano creada en el año 2001, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y sustituyente del Banco de México como fiduciaria en el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda.*



Por lo general, cuando el ciudadano adquiere su crédito con hipotecarias como: "Hipotecaria Su Casita", "Hipotecaria Nacional", "Ge Money", "INFONAVIT", "FOVISSTE", constructoras e inmobiliarias, se les hacen promesas tales como que los fraccionamientos serán privados, sin negociaciones comerciales al interior, dotados de parques y jardines, pero la verdad es que desde el primer año las viviendas empiezan a mostrar deterioros en la impermeabilización, en las estructuras, en la fabricación, pues se realizan con materiales de ínfima calidad. Los seguros contratados de diferentes tipos para protección de la misma, del desempleo, de vida, etc., son de imposible cobranza y ejecución en detrimento del comprador de la vivienda. Situaciones que generan descontento pues ninguna autoridad da solución a todas estas cuestiones.

Aunado a lo anterior, también se le promete al ciudadano que al comprar en UDIS, su patrimonio estaría seguro porque no aumentaría su mensualidad, cosa que es una falacia pues quienes empezaron pagando una mensualidad de tres mil pesos, se les elevó a mucho más de lo prometido, al grado de ser prácticamente impagable la vivienda, pues actualmente las mensualidades oscilan entre los cinco y seis mil pesos, pago imposible de poder realizar, pues el ciudadano tiene que elegir entre alimentar a su familia o pagar una vivienda

*Dada la problemática anterior, las familias son demandadas por diferentes despachos de abogados, representantes indirectos de **Sociedad***



Hipotecaria Federal, y obligados a entregar su patrimonio a la fuerza, y de manera denigrante por medio de desalojos, después de haber estado pagando por años la vivienda, tanto aquí como en Ciudad Juárez.

Por mencionar un ejemplo, nos encontramos con el caso del señor Rodrigo Arreguin, al cual adquiere una vivienda, y la paga por varios años hasta que por un fuerte problema económico aunado a la falta de cumplimiento en las condiciones de la vivienda, deja de pagar algunas mensualidades, pero cuando trata de llegar a un acuerdo con la Hipotecaria Su Casita, da cuenta de que ésta ya no existe, y no hay quien arregle su situación.

Ante tal incertidumbre jurídica y el paso de los años, su esposa promueve una prescripción adquisitiva para proteger su patrimonio, y realiza algunas adaptaciones a la vivienda para dar mayor comodidad a su familia; pero dado que la cartera fue vendida a un despacho de abogados, es desalojada por la fuerza pública como si fuera una peligrosa criminal.

*En dicha ocasión, el actuario representante del Juez, de manera prepotente retó a los golpes a los vecinos por el solo hecho de intentar ayudar con **resistencia civil pacífica** a esta familia, y girando instrucciones a la fuerza pública para que cerraran la calle y evitaran el paso de todos aquellos intentaran manifestar su inconformidad.*

Cuando quiere llegar a un acuerdo con los abogados del despacho Aguilera, Carrera y Asociados, le exigen el pago de doscientos mil pesos y a



la semana, la firma de las escrituras cuyo costo es de trescientos mil pesos aproximadamente, en resumen, le piden un total de aproximadamente quinientos mil pesos para poder recuperar su vivienda, pues según ellos, el avaluó, que vale la pena mencionar lo realizaron sin revisar la casa y haciendo suyas las ampliaciones que realizó el propietario da un valor a la vivienda de un millón de pesos.

Debemos resaltar la manifestación que realizó el representante del mencionado Despacho Jurídico, respecto a que: {"...Sociedad Hipotecaria Federal quiere la recuperación de todas las casas en las cuales tiene un gravamen, para poder revenderlas a grupos de empresarios que compran lotes de casas y que en los próximos días estarán llevando a cabo una subasta en la cual sabremos si alcanza esta familia a recuperar su casa o no..."}.

En explicación lisa y llana, la **Sociedad Hipotecaria Federales** fiduciaria del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda. Es ella quien gravó las viviendas, obtuvo el pago por varios años, y hoy quiere desalojar a todas estas familias a las que les otorgo créditos, para poder revendérselas a diferentes inversionistas que compran estas mismas viviendas en cantidades risibles de ochenta, a cien mil pesos, solo porque se las vende en lotes de diez, veinte, treinta, cuarenta, cincuenta casas, etc. pero lo más grave de ésta situación es que todo lo realiza con recursos públicos, pertenecientes a todo aquel ciudadano que paga sus impuestos



debidamente y sorprendentemente incluyendo a aquellos que están siendo objetos de estos desalojos.

*La **Sociedad Hipotecaria Federal**, al ser un banco de segundo piso, no atiende directamente al público y opera a través de intermediarios financieros, tales como bancos y sociedades financieras de objeto limitado. Lo que dificulta a los interesados por arreglar sus problemas y verse a merced de Despachos que les exigen cuantiosas sumas de dinero para obtener la certeza jurídica de sus viviendas.*

Esta problemática se presenta no solo en la ciudad de Chihuahua, sino en todo el país, por lo que resulta urgente hacer un atento llamado al Poder Ejecutivo Federal, a la Secretaría de Hacienda y en particular a la Sociedad Hipotecaria Federal, de pendiente de los primeros, que se abstengan de seguir realizando este tipo de prácticas fraudulentas, y disponiendo de los recursos públicos para realizar supuestas ayudas a la ciudadanía en la creación de viviendas pero que al final vienen a dejar al ciudadano en peores condiciones, pues lo dejan sin casa, sin dinero, y humillado, basta a los desalojos, basta a las burlas, basta a la falta de interés sobre las familias mexicanas, de diferentes clases sociales, basta de aterrorizar a nuestros hijos, basta de aterrorizar a la gente. Los desalojos forzosos e ilegales constituyen graves violaciones de una serie de derechos humanos y la Fracción Parlamentaria de MORENA en este H. Congreso los reprueba.



Solicitamos se abra una línea de investigación en contra de estas sociedades que se han dedicado solamente al lucro con recursos públicos y en contra de los mexicanos, pues es un secreto a voces que te venden una casa con valor de quinientos mil pesos, con mensualidades de cinco mil pesos a veinticinco años, la cual a la vuelta de algunos años vale menos de la mitad de lo que te la vendieron y al final si es que llegas a los veinticinco años pagándola, terminas pagando un millón y medio de pesos.

La vivienda es parte fundamental del patrimonio de las familias chihuahuenses, por lo que resulta imperante y justo que, como representantes populares, toquemos éste tema y nos involucremos en la solución del mismo.

Desde la Fracción Parlamentaria de MORENA, hacemos un atento llamado al Titular del Poder Ejecutivo Estatal, Lic. Javier Corral Jurado, así como, a la Titular del Ayuntamiento de Chihuahua, María Eugenia Campos Galván, para que cesen de inmediato el uso excesivo de la fuerza pública en estos desalojos, entiendan que se trata de familias en una situación difícil y vulnerable, no son ni merecen ser tratados como delincuentes. Ataquen los altos índices de criminalidad, no a las familias chihuahuenses. Así mismo, solicitamos también, al Poder Judicial del Estado, a través del Tribunal Superior de Justicia, que dé validez y certidumbre jurídica a las sentencias ejecutoriadas de prescripción adquisitiva de la propiedad, para evitar así la violación a los derechos humanos de los chihuahuenses".



IV.- Ahora bien, al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa en comento, quienes integramos esta Comisión, formulamos las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.- El H. Congreso del Estado, a través de esta Comisión de Dictamen Legislativo, es competente para conocer y resolver sobre la Iniciativa de antecedentes.

II.- La definición de la palabra vivienda es extensa y depende de cuál sea la acepción que se le pretenda dar, desde un punto de vista general puede ser: "recinto delimitado normalmente por paredes y techos, cuyo acceso es independiente, que está habitado por personas"; o bien desde el punto de vista arquitectónico se manejan definiciones como por ejemplo: "edificio primario de espacio limitado y preciso, personal y familiar"; pero desde el punto de vista antropológico, encontramos que lo que inicialmente fue la forma de guarecerse de las inclemencias del tiempo y un medio de protegerse de los diversos peligros a los que el ser humano se enfrentaba, la vivienda pasó sin lugar a dudas a ser una de las principales evidencias de la evolución y desarrollo del individuo dentro de la sociedad.

En las sociedades de la actualidad, la vivienda es un indicador de bienestar de la población, ya que constituye las bases del patrimonio familiar.



III.-La vivienda en México representa un fuerte problema económico y social. En el país el 75% del uso de suelo corresponde al uso de vivienda¹, de ahí su importancia. Además la vivienda es uno de los principales activos que forman parte del patrimonio de las familias mexicanas, incluso puede llegar a considerarse como un ahorro o bien una inversión para de esta forma preservar e incluso incrementar sus recursos.

En México se refleja una disminución considerable de personas por vivienda, pues el número promedio ha disminuido de 5.8 en 1970 a 4.2 en 2005 y 3.7 en 2015, según cifras del Censo de Población y Vivienda 2015, realizado por el Instituto Nacional de Geografía e Informática².

Adicionalmente a los datos anteriormente expuestos, es necesario sumar a la ecuación, que casi la mitad de los trabajadores mexicanos enfrentan serias limitantes económicas para tener la posibilidad de acceder a un financiamiento para la adquisición de una vivienda digna. Es ante esta realidad, que la respuesta del Estado a tal problemática ha sido la de ofertar lo que se conoce como vivienda de interés social o vivienda económica; la idea de vivienda social puede emplearse de distintos modos, por lo general alude a un inmueble que de alguna forma el Estado entrega a personas que no tienen la posibilidad de acceder a instrumentos financieros que les permitan adquirir una vivienda por sus propios medios.

¹<http://www.inegi.org.mx/>, 08 de noviembre de 2018, 14:20 horas.

²<http://www.inegi.org.mx/>, 09 de noviembre de 2018, 11:30 horas.



IV.- Por otro lado, como consecuencia de la entrega de vivienda, o bien de los medios para la obtención de la misma, se hace presente el tema de la cobranza, el hecho de que la vivienda se adquiera por medio de un financiamiento más accesible, o bien sea el Estado el acreedor crediticio lo cual no debe ser confundido con que se conceda de manera gratuita, de tal suerte que en el caso de INFONAVIT, el pago de una mensualidad se encuentra compuesto por la deducción acordada en un contrato de compra venta entre el instituto, y el trabajador, misma que se hace directamente vía nomina, y por otro lado la aportación del 5 % que el empleador por ley realiza, en caso de que el crédito hipotecario, sea proporcionado por cualquier otra institución de mercantil, cada una de ellas tendrá la obligación de fijar en un contrato de compraventa las condiciones a las que ambas partes sujetan el acuerdo de voluntades, como lo son: cantidad a pagar, la periodicidad del pago, los días de vencimiento del mismo, los intereses ordinarios mismos que debemos entender cómo el costo del crédito que debe cubrir el cliente, intereses moratorios en caso de incumplimiento de los pagos, por otro lado se hace del conocimiento del comprador, los seguros a los cuales podrá tener acceso, cuyo costo de la póliza se encuentra dentro de la cantidad a pagar, así como también la jurisdicción a la cual las partes se sujetan en caso de algún litigio futuro.

Debemos señalar que las políticas públicas de carácter social, cuando se encuentran bien estructuradas y bien implementadas, están destinadas a generar resultados tangibles e inmediatos, INFONAVIT, a lo largo de su historia, ha probado su valía en materia social, y se ha constituido en un verdadero instrumento de mejora



para la calidad de vida de las y los trabajadores en su acceso a vivienda digna, y a créditos para mejora de las mismas.

Quienes suscribimos el presente Dictamen, estamos convencidos de que la nobleza del Organismo, queda bien patentizada en este análisis que nos ocupa.

Ahora bien, la problemática analizada inicia, cuando el acreditado por cualquier motivo incurre en mora. Resultan de tipo multifactorial las causas, y son muchas las circunstancias que impiden el cumplimiento de los pagos, y es aquí donde el Instituto o las instituciones de crédito, utilizan algún esquema de cobranza, desde una trazabilidad de gestión extrajudicial, que proceden en acciones como: invitaciones impresas a la regularización del crédito, llamadas telefónicas de seguimiento y atención al cliente, mediante las cuales se pueden realizar compromisos de pago o bien se le puede dar solución a una problemática de acreditación de pagos ya realizados, mismos que pudieron no ser registrados, la visita de un gestor o asesor, el cual tiene la obligación de presentar al acreditado un portafolio de soluciones, mediante las cuales podría poner al corriente su cuenta, ya sea a través de un fondo de protección de pagos, seguro de protección de pagos, seguro de desempleo, algún convenio extra judicial o cualquier otro esquema que el Instituto o las instituciones de crédito, ofrezcan al acreditado para normalizar la situación de su crédito, si por algún motivo el acreditado no tuvo la posibilidad de regularizar su esquema de pagos y sigue incurriendo en mora, la siguiente parte de la cobranza es una más especializada, en la cual ya entra la judicialización de la cuenta, por cuestiones de contrato y por el mero paso del tiempo, las posibilidades para



normalizar la situación del crédito son más costosas para el acreditado, ya que en algunos casos dentro de los convenios judiciales a los que este puede acceder incluyen: los intereses ordinarios del periodo, intereses moratorios, gastos de cobranza, gastos de ejecución y en algunos casos gastos y costas del juicio, dependiendo el caso, así como también la posible modificación del factor de pago en el caso de créditos otorgados por INFONAVIT o bien de la cantidad a pagar a otras instituciones de crédito, esto debido a una renegociación del crédito de origen.

V.-Es necesario mencionar que tanto el INFONAVIT, así como las diversas instituciones de crédito, utilizan el servicio de empresas y/o despachos jurídicos externos, especializados en la recuperación de la cartera vencida, la cual se encuentra en moras altas, es decir, créditos que por alguna razón cuentan con varios pagos sin realizar y que no se pudieron regularizar, en la etapa extrajudicial. Son estas empresas o despachos los que a partir de ese momento se encargan de la gestión del cobro a lo largo de las diferentes etapas del juicio, según lo estipulado por el artículo 432 del Código de Procedimientos Civiles del Estado *"si el crédito que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo, o el ordinario"*³, es en este momento que ambas partes tienen la posibilidad de presentar pruebas y realizar los alegatos según su derecho convenga y recae sobre un juez la decisión de fallar a favor de la parte que tenga mejor comprobado y fundamentado su derecho, mediante una sentencia.

³ Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua.



Es en las etapas finales del juicio, una vez que se ha dictado sentencia y esta es favorable al actor o acreedor hipotecario, donde se ordena la entrega del inmueble, a efecto de dar cumplimiento al mandato ordenado por el juez; el actuario que tiene la tarea de notificar la sentencia emitida por el juez, tiene la facultad de hacerse acompañar con la fuerza pública, que será la garante de que a esta se le dé cumplimiento en todos sus términos.

Es en esta etapa cuando se pueden llegar a presentar algunas irregularidades al momento de dar cumplimiento a la sentencia, en lo que al uso de la fuerza pública se refiere, ya que puede ser el caso de que se susciten enfrentamientos entre las autoridades y las personas que de cualquier modo se interpongan e impidan la cumplimentación de la sentencia, teniendo en algunos casos resultados muy lamentables en los cuales se vulneran derechos humanos fundamentales, así como también el estado de derecho.

VI.- Ahora bien, analizada la Iniciativa que nos ocupa y dado que la pretensión es noble en el sentido de evitar abusos o transgresiones, sin que esta Comisión Dictaminadora de modo alguno juzgue o prejuzgue sobre los hechos, estimamos conveniente exhortar al Poder Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para que realice una revisión de la labor realizada por "Sociedad Hipotecaria Federal", respecto al manejo del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, de la cartera vencida de vivienda, así como de los procedimientos judiciales de cobro realizados en el país, a fin de garantizar que se ejecuten conforme a derecho, se reitera, primordialmente para que se



constate que exista una actuación correcta, y que no se vulneren derechos humanos en los procedimientos en que se involucren trabajadores deudores o morosos, respecto a sus viviendas, bajo los esquemas que son competencia del propio Fondo.

Igualmente, y bajo las mismas premisas, se plantea un exhorto al Tribunal Superior de Justicia, a fin de que se garanticen los derechos de los demandados en juicios con garantía hipotecaria, a través de un estudio a profundidad del asunto que dio origen a la demanda respectiva, así mismo se le dé prioridad al respeto irrestricto de los derechos humanos a lo largo de todo el procedimiento judicial.

Con lo anterior, esta Legislatura estaría acordando, sin prejuzgar y ponderando el respeto a los derechos humanos, y a la existencia de procesos correctos, apegados a derecho, más cuando se trata como en la especie, de un tema de carácter social, sensible, y que desde luego, quienes integramos esta Comisión de Vivienda, estimamos digno de proponer para su revisión, y sobre todo, para fines preventivos, según se ha narrado con antelación, razón por la cual, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente proyecto de:

ACUERDO

PRIMERO.- La Sexagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta respetuosamente al Poder Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para que se lleve a cabo una revisión de



la labor realizada por "Sociedad Hipotecaria Federal", respecto al manejo del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda, de la cartera vencida de vivienda, así como de los procedimientos judiciales de cobro realizados en el país, a fin de garantizar que se ejecuten conforme a derecho.

SEGUNDO.- La Sexagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta respetuosamente al Poder Judicial del Estado, a fin de que se garanticen los derechos de las personas demandadas en juicios con garantía hipotecaria, a través de estudios a profundidad de los asuntos que dieron origen a las demandas respectivas, así mismo respeten de manera irrestricta los derechos humanos a lo largo de todo el procedimiento judicial.

TERCERO.- Remítase copia del presente Acuerdo a las Autoridades antes mencionadas, para su conocimiento y los efectos a que haya lugar.

ECONÓMICO. *Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para los efectos a que haya lugar.*

D a d o en el Salón de Sesiones del Honorable Congreso del Estado, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los 15 días del mes de febrero del año dos mil diecinueve.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"

COMISIÓN DE VIVIENDA

LXVI LEGISLATURA

DCV/01/2019

	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. OBED LARA CHÁVEZ PRESIDENTE			
	DIP. RENÉ FRÍAS BENCOMO SECRETARIO			
	DIP. ROSA ISELA GAYTÁN DÍAZ VOCAL			

Estas firmas corresponden al Dictamen del Acuerdo por medio de la cual se, exhorta respetuosamente al Poder Ejecutivo Federal, al Poder Ejecutivo Estatal, al ayuntamiento de Chihuahua, así como al Poder Judicial del Estado, para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, atiendan la grave problemática de vivienda que sufren muchas familias chihuahuenses y que vulneran sus derechos humanos.