COMISIÓN DE VIVIENDA

DIPUTADOS INTEGRANTES:

ANA MARÍA LUISA VALDÉS AVILÉS
MARÍA CRISTINA MARGARITA GUTIÉRREZ MAZÓN
JAVIER VILLARREAL GÁMEZ
CÉLIDA TERESA LÓPEZ CÁRDENAS
LUIS GERARDO SERRATO CASTELL
LISSETE LÓPEZ GODÍNEZ
CARLOS ALBERTO LEÓN GARCÍA

HONORABLE ASAMBLEA:

A los Diputados integrantes de la Comisión de Vivienda de ésta Sexagésima Primera Legislatura, por acuerdo de la Presidencia, nos fue turnado para estudio y dictamen, escrito de la diputada Ana María Luisa Valdés Avilés, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional del Congreso del Estado de Sonora, el cual contiene iniciativa con proyecto de decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley de Vivienda del Estado de Sonora.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 92, 94, fracciones I y IV, 97, 98 y 101 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, presentamos para su discusión y aprobación, en su caso, el presente dictamen al tenor de la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA:

El escrito presentado por la diputada Ana María Luisa Valdés Avilés, el pasado día 12 de mayo del año en curso, se sustenta conforme a lo siguientes argumentos:

"La Comisión de Vivienda del Estado de Sonora es una institución creada con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda de las personas de bajos recursos del Estado de Sonora, debe promover acciones encaminadas a la satisfacción progresiva del derecho a la vivienda digna que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como dar una certeza jurídica a los beneficiarios fomentando la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable, fomentando la producción de vivienda de interés social.

Cabe mencionar que la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora tiene atribuciones para que el documento que contenga la enajenación de vivienda de interés social, así como la constitución del régimen de propiedad promovidas por esta comisión, no requerirán de otorgamiento de escritura ante notario y el documento tendrá carácter de escritura pública; sin embargo, esto no significa que la Comisión de Vivienda del Estado de a sus beneficiarios una certeza jurídica y social amplia, lo cual, cumpliendo con el precepto normativo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Título Sexto, Artículo 123, Fracción XXVIII que a su letra dice: "Las leyes determinarán los bienes que constituyan el patrimonio de la familia, bienes que serán inalienables, no podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios"; por lo tanto, vengo a solicitar a esta Honorable LXI Legislatura del Estado de Sonora, reformar y adicionar a la Ley de Vivienda del Estado de Sonora, la remisión a las leyes estatales aplicables en materia de la constitución del patrimonio de familia, establecido en el Código de Familia para el Estado de Sonora en su Título Segundo, Capítulo I, Artículo 544, que a su letra dice "También podrá constituirse el patrimonio de familia ante Notario Público del lugar donde se ubique el bien inmueble que formará parte de dicho patrimonio o en la escritura pública en la que se adquiera el inmueble, con los mismos requisitos que se exigen para su constitución en la vía judicial, procediendo su inscripción en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Sonora que corresponda" quedando en el entendido del artículo 68 de la Ley de Vivienda del Estado de Sonora de que el documento que utilice la Comisión de Vivienda para la transmisión de propiedad, tiene carácter de escritura pública, y así incluir la constitución del patrimonio de familia en el mismo documento.

Así mismo, incluir en la misma ley una cláusula en atención a lo dispuesto al Título Tercero, Capítulo III Bis, Artículo 1625 Bis Fracción I del Código Civil del Estado de Sonora, que a su letra dice "Testamento público simplificado es aquél que se otorga ante notario respecto de un inmueble destinado o que vaya a destinarse a vivienda para el adquirente en la misma escritura que consigne su adquisición o el que se otorgue en el mismo documento en que conste su adquisición proveniente de enajenaciones realizadas

con Dependencias o entidades de la Administración Pública Estatal o Federal o en acto posterior, de conformidad con lo siguiente:

I.- Que el precio del inmueble o su valor de avalúo catastral no exceda del equivalente a veinticinco veces el salario mínimo general vigente en la zona económica del lugar de su ubicación, elevado al año, al momento de la adquisición;

De esta manera queda dentro del cuerpo del mismo documento de la trasmisión de propiedad de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora, la constitución del Testamento Público Simplificado a favor del adquiriente en los términos del artículo antes mencionado

Analizando el párrafo primero del artículo 68 de la Ley de Vivienda del Estado de Sonora que dice que las enajenaciones de viviendas de interés social sujetas a esta ley, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que, de conformidad con la presente ley, realice el Gobierno del Estado y los ayuntamientos, no requerirán de otorgamiento de escritura ante notario. El documento que contenga la enajenación tendrá el carácter de escritura pública y deberá ser suscrito por el titular del órgano que establezca el reglamento de esta ley. Este artículo en la parte que nos indica que las enajenaciones de vivienda de interés social que realice el Gobierno del Estado, el referido queda de una forma muy genérica y debería sustituirse el Gobierno del Estado por la Comisión de Vivienda, si bien la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora es parte del Gobierno del Estado, es preciso señalar que este artículo no hace diferencia entre los alcances y la esfera jurídica que tiene cada una de las dependencias, cabe mencionar que la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones es el administrador de los bienes inmuebles y reservas territoriales del Estado de Sonora pero no de los bienes inmuebles y de las reservas territoriales destinados para vivienda como lo establece el artículo transitorio sexto de la Ley de Vivienda del Estado de Sonora donde dice que los bienes inmuebles así como la reserva territorial destinada para vivienda bajo la administración de la Comisión Estatal de Bienes y Concesiones del Estado de Sonora al momento de la entrada en vigor de esta ley, pasarán a la administración de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora.

Se entiende por enajenación: Venta, donación o cesión del derecho o el dominio que se tiene sobre un bien o una propiedad; Sin embargo, al utilizar este concepto en un documento o instrumento jurídico para transmitir la propiedad, el beneficiario tendrá que pagar impuestos por esta acción. Si se utilizara en lugar de enajenación el término de Transmisión de Propiedad, da opción a la Comisión de Vivienda de utilizar otro instrumento jurídico que no sea la enajenación y que más convenga al adquiriente, en el entendido de que los beneficiarios son de bajos recursos.

Para agilizar trámites, tiempo y reducir gastos administrativos que impactan directamente al patrimonio del Estado, cuando se trate de reservas territoriales administradas por la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora, donde se tenga que subdividir o fusionar predios y lotes a través de la declaración unilateral de voluntad hacerlo mediante instrumento privado.

Con lo anteriormente fundado queda una certeza jurídica y social amplia a los beneficiarios de la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora dejando un legado seguro para sus familias."

Derivado de lo anterior, esta Comisión somete a la consideración del Pleno de este Poder Legislativo el presente dictamen, mismo que se funda en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Es facultad constitucional y de orden legal de los diputados al Congreso del Estado, iniciar ante este Órgano Legislativo las Leyes, decretos o acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, atento lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo.

SEGUNDA.- Conforme al orden jurídico local, es potestad constitucional exclusiva de este Poder Legislativo, expedir, aprobar y promulgar, toda clase de Leyes, decretos y acuerdos de observancia y aplicación en el ámbito territorial del Estado, siendo materia de Ley toda resolución que afecte a las personas en general, de decreto la que otorgue Derechos o imponga obligaciones a personas determinadas, y de acuerdo, en los demás casos, según lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

Además, es importante señalar que en la interpretación, reforma o abrogación de leyes, deberán observarse los mismos trámites establecidos para su formación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Constitución Política del Estado de Sonora.

TERCERA.- Corresponde a esta Soberanía velar por la conservación de los derechos de los ciudadanos y habitantes del Estado y proveer, por cuantos medios estén a su alcance, a su prosperidad general, pudiendo concurrir con los demás poderes del Estado y gobiernos municipales, a la consecución de los fines y propósitos que redunden en beneficio de la colectividad, conforme a lo dispuesto por el artículo 64, fracción XXXV, de la Constitución Política del Estado de Sonora.

CUARTA.- El primer párrafo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, firmado por nuestro país desde 1966, establece que "*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 efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*".

De manera congruente, el artículo 4 de la Constitución Mexicana precisa que todo mexicano tiene el derecho a una vivienda digna y decorosa, de donde nace el fundamento para Ley de Vivienda del ámbito federal, y la Ley de Vivienda para el Estado de Sonora, en cuyos articulados se establecen los mecanismos jurídicos necesarios para dotar de vivienda a los ciudadanos que carecen de la misma**.**

El derecho a una vivienda digna es un elemento esencial en la lucha contra la pobreza que, generalmente, trae como consecuencias la desnutrición, el rezago educativo, la falta de oportunidades de empleo y de recreación, toda vez que la vivienda representa el resguardo del ser humano y de su familia que le permite ejercer adecuadamente otros derechos, como el derecho a la integridad física y mental, el derecho a la educación, a la salud y al libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la privacidad y a la vida familiar, y condiciona incluso los derechos de participación política, entre otros.

Son ampliamente conocidos los beneficios de contar con una vivienda, sin embargo, los requisitos que exige la ley para poder asegurar los bienes inmuebles, dificultan la protección de este derecho a miles de familias sonorenses de escasos recursos, ya que para proteger una vivienda, después de adquirida es necesaria su debida escrituración ante un notario público y realizar un trámite judicial para constituir un patrimonio familiar sobre este bien inmueble. En el caso de las viviendas de interés social, es obvio que su finalidad estriba en beneficiar a familias de bajos ingresos económicos; razón por la cual, debemos establecer las condiciones necesarias para que las autoridades en materia de vivienda, lleven a cabo mayores políticas públicas que permitan a todos los habitantes de nuestro Estado adquirir y proteger sus viviendas, independientemente de las condiciones económicas en las que se desenvuelvan.

En virtud de lo anterior, los integrantes de esta comisión dictaminadora, coincidimos con los fines de la propuesta sometida a análisis, toda vez que, con su entrada en vigor se dará vida a novedosas disposiciones jurídicas, protectoras de las viviendas de interés social, las cuales estarán enfocadas a aquellos bienes inmuebles provenientes de las autoridades estatales y municipales en materia de vivienda, al abrir la posibilidad de que su

escrituración se realice sin la participación de notario público, ni que sea necesario llevar a cabo trámite judicial alguno para establecer el patrimonio familiar respectivo, con lo que será de fácil realización sacar del comercio dichos bienes inmuebles, al no ser susceptibles de ser enajenados, ni poderse embargar o afectarse mediante algún otro tipo de gravamen.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 de la Constitución Política del Estado de Sonora, sometemos a consideración del Pleno el siguiente dictamen con punto de:

DECRETO

QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE SONORA.

ARTÍCULO ÚNICO. - Se reforma la denominación del Capítulo XIII, el artículo 68 y se adiciona el artículo 72 Bis, todos de la Ley de Vivienda para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

CAPÍTULO XIII

DE LA TRANSMISIÓN DE PROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES

ARTÍCULO 68.- La enajenación o la transmisión de propiedad de viviendas de interés social y el otorgamiento de la Declaración Unilateral de Voluntad sujetas a esta ley, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que, de conformidad con la presente ley, realice la Comisión y los ayuntamientos, no requerirán de otorgamiento de escritura ante notario. El documento o instrumento jurídico que contenga la transmisión de propiedad, tendrá el carácter de escritura pública y deberá ser suscrito por el titular de la Comisión o en su caso, el encargado del despacho en turno.

La enajenación, transmisión de propiedad de vivienda de interés social, popular o económica, o el otorgamiento de la Declaración Unilateral de Voluntad promovida por la Comisión, no requerirán de intervención notarial y podrán inscribirse directamente en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 72 Bis.- Dentro del documento o instrumento jurídico que utilice la Comisión de Vivienda del Estado de Sonora para la transmisión de propiedad para vivienda de interés social, popular o económica, podrá incluir la siguiente clausula: "El inmueble objeto de este acto jurídico, se encuentra destinado al patrimonio de familia, en beneficio de la familia del adquiriente, por lo que es inalienable y no puede ser objeto de embargo ni gravamen alguno, así mismo quedará constituido el Testamento Público Simplificado de lo cual deberá tomarse nota al hacerse la inscripción en el Registro Público de la Propiedad".

TRANSITORIO

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

En tal sentido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 127 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se solicita que el presente dictamen sea considerado como obvia resolución y se dispense el trámite de segunda lectura, para que sea discutido y decidido, en su caso, en esta misma sesión.

SALA DE COMISIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
"CONSTITUYENTES SONORENSES DE 1917"
Hermosillo, Sonora, a 28 de junio de 2016.

DIP. ANA MARÍA LUISA VALDÉS AVILÉS

DIP. MARÍA CRISTINA MARGARITA GUTIÉRREZ MAZÓN

DIP. JAVIER VILLARREAL GÁMEZ

DIP. CÉLIDA TERESA LÓPEZ CÁRDENAS

DIP. LUIS GERARDO SERRATO CASTELL

DIP. LISETTE LÓPEZ GODÍNEZ

DIP. CARLOS ALBERTO LEÓN GARCÍA