



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA.

La que suscribe, integrante de la LXV Legislatura del Congreso de la Unión, Senadora **CLAUDIA ESTHER BALDERAS ESPINOZA**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 78 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 122 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; así como por los artículos 55, 176 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, someto a la consideración de la Comisión Permanente, la **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA**, al tenor de la siguiente:

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El derecho a la vivienda adecuada es un derecho humano, cuya garantía es fundamental para el desarrollo humano de las personas. Sin embargo, desde hace algunos años, nuestro país enfrenta una crisis para ejercer este derecho, particularmente en las zonas urbanas, las personas no pueden gozar de una vivienda digna, pues no es visto como un bien social sino como una oportunidad de inversión y de negocio en el que las personas más vulnerables son las más afectadas al momento de adquirir una vivienda.

En el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza el derecho humano a la vivienda al establecer que la familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, en el mismo sentido la Ley de Vivienda dispone que el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la vivienda en coordinación con los sectores social y privado, para lo cual habrá un Programa Nacional de Vivienda,



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA.

a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), en virtud de que el acceso a la vivienda es un derecho prioritario para el desarrollo nacional.

En el marco del Derecho Internacional, el derecho humano a la vivienda se encuentra reconocido por el Artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948; el Artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966; así como en la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, la Convención Americana sobre Derechos Humanos y su Protocolo en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, las convenciones internacionales sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial y en contra de la Mujer, sobre los Derechos del Niño, sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, sobre el Estatuto de los Refugiados y sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familiares.<sup>1</sup>

Aunado a los diferentes instrumentos internacionales, el 1 de enero de 2002, la resolución A/56/206 de la Asamblea General dio origen a la ONU-Hábitat, el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Posteriormente, en 2008 el Consejo de Derechos Humanos creó el mandato de un Relator Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada. Asimismo, el 4 de octubre es el Día Mundial del Hábitat, una fecha para recordar que la vivienda es un derecho humano reconocido en la normativa internacional.<sup>2</sup>

Por otro lado, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible reconoce el derecho a una vivienda adecuada y la mejora de los asentamientos precarios como elementos fundamentales para una urbanización inclusiva y sostenible. Mientras que en su Observación General 4, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de

<sup>1</sup> Centro de Estudios Internacionales Gilberto Bosques. Ficha técnica: Derecho a la Vivienda Adecuada: [www.centrogilbertobosques.senado.gob.mx](http://www.centrogilbertobosques.senado.gob.mx)

<sup>2</sup> Ibid.



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA.

la ONU (CDESC) proporciona una guía detallada a los Estados con respecto a sus obligaciones en este tema, estableciendo diversos elementos entre los que se encuentran la seguridad jurídica de la tenencia, que consiste en que cada persona debe estar protegida frente al desalojo forzoso o arbitrario, el hostigamiento u otras amenazas, bajo diferentes formas, como la propiedad legal, el alquiler o una cooperativa de vivienda; de igual forma, debe existir disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, es decir, que los Estados deben garantizar que las viviendas ofrezcan las condiciones necesarias para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición, así como el acceso al agua potable, la energía, el aseo, el almacenamiento de alimentos, la eliminación de desechos, el drenaje y los servicios de emergencia.<sup>3</sup>

No obstante, estos y otros elementos no han podido ser cumplidos porque aún existen factores que han vulnerado este derecho, que la ser visto como un negocio, muchas veces queda en manos de quienes buscan el mayor beneficio con la mínima inversión y costos elevados para quienes desean adquirir una vivienda, ya sea a través de diversas modalidades de créditos, en pagos de contado o mediante promesas de compraventa que en muchas ocasiones no son cumplidas por parte de las inmobiliarias que por lo regular no cumplen con los requisitos establecidos en las normas para su funcionamiento y si a eso se añaden los actos de corrupción de las autoridades gubernamentales, es posible que se atente contra el derecho humano materia de la presente proposición.

No solo es posible, sino que es una realidad que se vulneren el derecho de una persona de acceder a una vivienda adecuada y asequible, pues existen actos que dejan en total incertidumbre e indefensión a quienes a quienes desean adquirir un bien

---

<sup>3</sup> Ibid.

para habitarlo con su familia, ya que, de acuerdo con los datos de la Procuraduría Federal del Consumidor, se han presentado casos de fraudes inmobiliarios pues estos hechos son materia de las diez principales quejas presentadas ante dicha institución.<sup>4</sup> Si bien es cierto que existen muchos programas para garantizar el acceso a la vivienda, a través de su construcción, reconstrucción, reparación y mejoramiento, tales como el Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, así como aquellos que promueven instituciones como INFONAVIT, FOVISSSTE y FONHAPO, también lo es que en el ámbito privado, muchas empresas inmobiliarias se aprovechan de la falta de desconocimiento de las personas para ofertar productos inmobiliarios bajo múltiples esquemas de compraventa para la adquisición de viviendas como la preventa o la venta anticipada, mediante el cual el comprador realiza el pago anticipado de una parte del precio total del bien que desea adquirir, obligándose a cubrir su totalidad al momento en que la inmobiliaria lo entregue terminado. Esta figura, funciona bien cuando las instituciones inmobiliarias se encuentran funcionando bajo la norma y cuentan con el certificado inmobiliario emitido por la dependencia competente de la entidad federativa que se trate, así como ante las autoridades fiscales.

Sin embargo, se han presentado casos en los que diversas empresas inmobiliarias no cuenta con los permisos de construcción, de manera que se llega al extremo de demoler la obra, la cual ya no pertenece a la inmobiliaria, sino al particular que confió en la preventa promovida por la empresa, la cual llega a recibir pagos regulares por el bien prometido mediante la firma de contratos de promesa de venta o compraventa, sin que tengan las formalidades para su celebración, dejando en estado de indefensión a los compradores. Así mismo, se han presentado casos en los que las inmobiliarias se disuelven y no hay manera de que puedan responder del daño ocasionado a los particulares ante la pérdida de los recursos otorgados para la compraventa.

---

<sup>4</sup> Forbes. Cómo identificar un fraude inmobiliario: <https://www.forbes.com.mx/como-identificar-un-fraude-inmobiliario/>



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA.

En ese sentido es que se hace un atento llamado a las autoridades federales y locales para que realicen acciones que inhiban estas conductas, si bien deben realizarse cambio en las normas locales, es imperioso mantener informada a la ciudadanía de las medidas que deben adoptar antes de adquirir un bien o realizar un pago anticipado para la compra de un inmueble destinado para la habitación.

En ese sentido y toda vez que el artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal faculta a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano a elaborar y conducir las políticas de vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo agrario y urbano; a promover y concertar programas de vivienda y de desarrollo urbano y metropolitano, y apoyar su ejecución, con la participación de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, así como de los sectores social y privado, a efecto de que el desarrollo nacional en la materia se oriente hacia una planeación sustentable y de integración; así como a planear, diseñar, promover, apoyar y evaluar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano, así como para la vivienda, con la participación de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal correspondientes, de los gobiernos de las entidades federativas y municipales, de las instituciones de crédito y de los diversos grupos sociales, por medio del presente someto a consideración de la Comisión Permanente la siguiente proposición con:

#### **PUNTO DE ACUERDO:**

**ÚNICO.** La Comisión Permanente exhorta respetuosamente al Ejecutivo Federal para que a través de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano se realicen acciones en coordinación con los gobiernos de las 32 entidades federativas, los gobiernos municipales y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, así como la sociedad civil, para informar a la población de las medidas preventivas que



PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO POR LA QUE SE EXHORTA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO A REALIZAR ACCIONES PARA INHIBIR FRAUDES EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A LA VIVIENDA.

deben adoptar antes de comprar un bien inmueble destinado a la vivienda, con el objetivo de evitar acciones fraudulentas por parte de los vendedores en contra de los compradores.

Dado en el recinto de la Comisión Permanente, a los 15 días del mes de junio del año 2022.

**ATENTAMENTE:**  
**SEN. CLAUDIA ESTHER BALDERAS ESPINOZA**