



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE  
GOBERNACIÓN Y DE  
DESARROLLO URBANO Y  
PUERTOS

## HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A las Comisiones Unidas de Gobernación y de Desarrollo Sustentable se turnó, para estudio y dictamen, **Iniciativa de punto de acuerdo mediante el que se exhorta a distintas dependencias, a integrar una Comisión Interinstitucional para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y la Vivienda Urbana y Suburbana del Estado de Tamaulipas**, promovida por el Diputado Ulises Martínez Trejo, integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, de esta Sexagésima Cuarta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto quienes integramos las Comisiones Ordinarias de referencia, en ejercicio de las facultades conferidas a este órgano congresional por los artículos 58 fracción I, y 64 fracción I de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 35, párrafos 1 y 2 incisos a) y k) , 43 inciso e), 45 párrafos 1 y 2, 46, párrafo 1, 93 párrafos 1, 2 y 3 inciso c), 5 y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, procedimos al estudio de la Iniciativa de referencia, a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

## DICTAMEN

### I. Antecedentes

La Iniciativa de referencia fue debidamente recibida y turnada, por el Presidente de la Mesa Directiva, a las Comisiones que formulan el presente Dictamen, cuyos integrantes tuvimos a bien reunirnos en la Sala de Comisiones de este Congreso del



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Estado, a fin de analizar la acción legislativa que nos ocupa y emitir nuestra opinión al respecto.

## **II. Competencia**

El Congreso del Estado es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, ya que se trata de una iniciativa con proyecto de punto de acuerdo, la cual tiene sustento en el artículo 93, párrafo 3, inciso c) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, que define a este tipo de acciones legislativas como aquellas que contienen un proyecto de resolución sobre cuestiones que no requieren de sanción y promulgación del Ejecutivo.

Así mismo, de conformidad a lo establecido en el inciso a) y l) del artículo 35 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, corresponde a las Comisiones de Gobernación y Desarrollo Sustentable, conocer y dictaminar sobre el presente.

## **III. Objeto de la acción legislativa**

La acción legislativa en estudio tiene como finalidad realizar un respetuoso exhorto a distintas dependencias, para que estas integren una Comisión Interinstitucional, para analizar y dar solución a la brevedad posible, a la regularización de la tenencia de la tierra y la vivienda urbana y suburbana provista, acreditada, construida o gestionada por autoridades municipales, estatales o federales.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

#### **IV. Análisis del contenido de la Iniciativa**

Inicialmente el promovente manifiesta que, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 4o. párrafo séptimo, 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." En la Constitución Política del Estado, en su artículo 16, párrafo sexto, se establece que: "En Tamaulipas se adoptarán las medidas legislativas y ejecutivas necesarias para lograr, progresivamente y mediante la aplicación de los máximos recursos disponibles a la luz de las finanzas públicas, la plena efectividad de los derechos sociales materia de su competencia conforme a los órdenes jurídicos nacional y estatal, particularmente a la alimentación, protección de la salud, educación, trabajo, vivienda digna y decorosa y medio ambiente sano, en aras de la igualdad de oportunidades para toda la población."

Continúa expresando que, en nuestro Estado, está vigente la Ley de Vivienda para el Estado de Tamaulipas, expedida mediante decreto número LXI-907, del 13 de septiembre de 2013 publicada en el Anexo al Periódico Oficial del Estado número 116 del 25 de septiembre de 2013 la cual reglamenta en el orden estatal lo dispuesto en el párrafo séptimo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el párrafo sexto del artículo 16 de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, sobre el derecho social de acceso a vivienda digna y decorosa para las familias.

Refiere que, las disposiciones de esta ley son de orden público, interés social y observancia obligatoria para las instituciones públicas del Estado; y deben aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social, de manera que todas las familias puedan ejercer su derecho constitucional a la vivienda, sin importar el origen étnico o



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

nacional, género, salud, religión, opiniones, preferencias o el estado civil de sus miembros.

Además el accionante manifiesta que, el objeto de esta ley es, entre otros, fomentar la producción y autoproducción de vivienda, dirigida preferentemente a familias de menores ingresos, en situación de vulnerabilidad, o de cooperativistas y trabajadores no afiliados a algún régimen de vivienda, así como a personas con discapacidad; regular las políticas, programas, atribuciones y acciones de las autoridades competentes en materia de suelo para vivienda y vivienda; establecer sistemas, órganos, instrumentos y estímulos a la producción, adquisición, ampliación, mejoramiento y distribución de vivienda; fijar las bases para la coordinación, concertación y colaboración entre los distintos sectores en estas materias; regular la calidad y sustentabilidad de la vivienda; fomentar, propiciar e impulsar la participación de los sectores social y privado en la adquisición y urbanización de suelo y en la producción y uso de vivienda, en todos sus tipos.

Así también expresa que, el tema de la tenencia de la tierra y la vivienda urbana y suburbana, presenta, en la práctica una serie de problemas. En principio, desde hace más de cuarenta años, en las ciudades de mayor población en el Estado, como Reynosa, Matamoros, Nuevo Laredo, Tampico, Victoria, Ciudad Madero, El Mante, Río Bravo y Valle Hermoso, y más recientemente en otras de menor población, como Hidalgo, Soto la Marina, Tula, Miguel Alemán y otras, se han desarrollado asentamientos humanos populares, muchos de los cuales aún se encuentran irregulares, lo que propicia que sus poseedores y habitantes carezcan de la documentación legal que acredite su propiedad, pues en muchos casos, solo cuentan con "cartas de asignación", "cartas de posesión", recibos de pago y documentos semejantes, pero no, títulos de propiedad o escrituras notariadas, ni constancias de registro en el Instituto Registral y Catastral del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Puntualiza que, en algunos casos, las dependencias o entidades que participaron en la promoción y desarrollo de estos asentamientos humanos han desaparecido, dejando el problema de la escrituración pendiente, lo que afecta a sus poseedores y propietarios, al no disponer de dominio pleno sobre esos inmuebles y no estar en condiciones de venderlos, heredarlos o donarlos, según a sus intereses convenga, además de no poder ser objeto de crédito para mejoramiento o ampliación de vivienda o créditos hipotecarios. Así como en el desarrollo de estos asentamientos humanos también participaron pseudo líderes, que en muchos casos se beneficiaron con acciones fraudulentas, cobros indebidos, asignación múltiple de los inmuebles, y no les entregaron documentos que acreditaran su legítima propiedad.

Agrega el promovente que adicionalmente, se enfrentan problemas de falta de oferta suficiente, altos precios de la vivienda, falta de oportunidades crediticias para su adquisición, incapacidad para efectuar los pagos, abandono o invasión de las viviendas, entre otros, que dificultan el ejercicio pleno de la población, del derecho a la vivienda decorosa. Este problema se acentúa en los segmentos sociales de trabajadores o jornaleros, quienes tienen menor poder adquisitivo y desconocen los mecanismos de solicitud, adquisición y regularización, tanto de la tenencia de la tierra para vivienda, como de las propias viviendas.

Además, refiere que en la oferta y solución de la tenencia de la tierra y vivienda urbana y suburbana, participan dependencias federales, estatales y en algunos casos municipales, así como empresas inmobiliarias, constructores y particulares. La crisis que se vive en el acceso a la vivienda no se ha dimensionado adecuadamente, es el caso de que 4 de cada 10 viviendas que se asignan, a los pocos meses están abandonadas, ante la incapacidad de los trabajadores de cumplir con los pagos y en



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

muchas ocasiones no se concretan los servicios básicos en los conjuntos habitacionales y generan problemas sociales

Expresa que, por ello indican que miles de familias no cuentan con una vivienda y otras tantas han optado por invadir casas en abandono en los fraccionamientos, esto se ha insistido en que deben de existir estrictas regulaciones en la construcción de las casas de interés social, porque se han generado problemáticas de riesgo al ser construidas en zonas inundables o de difícil acceso a servicios básicos, pero también a percances por lo frágil de su estructura y la mala calidad de los materiales. Frecuentemente también, son acosados por los desarrolladores, mediante despachos de cobranza.

Recalca que, es comprensible el temor de los trabajadores de ser despojados de sus casas, pues en ocasiones, mediante acciones fraudulentas se emiten sentencias contra los derechohabientes y se les priva de su patrimonio, sin la aplicación del debido proceso. Es preciso evitar que se desaloje a los trabajadores, obreros y clases populares y sus familias de sus casas, pues muchos de ellos ya pagaron sus casas. Específicamente, en el caso de vivienda financiada por INFONAVIT, más de 7 mil casas se han abandonado en todo Tamaulipas, por diversos factores, lo que convierte al estado en el segundo, donde más se presenta este problema que está derivando en situaciones de riesgo social en diversos sectores del Estado.

Además, menciona que la problemática no es exclusiva de la vivienda generada por el INFONAVIT, sino de otras dependencias federales y estatales, y en algunos casos municipales, instituciones bancarias, inmobiliarias y particulares.

El promovente concluye expresando que, como legislador atento a la problemática que aqueja a las clases trabajadoras y populares, de bajos ingresos, es necesario



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

poner en acción las diferentes dependencias de los tres órdenes de gobierno, particularmente las señaladamente las estatales y municipales, para que coordinadamente entre sí, y en concertación con instituciones privadas, se den todas las facilidades necesarias para la regularización de las colonias y asentamientos humanos populares y en general, en beneficio de la población y así, dar certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la vivienda suburbana y urbana a sus poseedores, propietarios y sus familias, y se avoquen a la solución de esta sensible problemática social.

**V. Consideraciones de las Comisiones Dictaminadoras**

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa, como integrantes de las Comisiones Dictaminadoras, tenemos a bien emitir nuestra opinión respecto a la propuesta de mérito, mediante las siguientes consideraciones:

En México el séptimo párrafo del artículo 4 constitucional, contempla el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, para alcanzar tal objetivo, la Constitución prevé que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios. En términos generales, el derecho a la vivienda pretende dar satisfacción a la necesidad que tienen todas las personas de contar con un lugar digno para vivir.

En ese sentido, como representantes sociales, somos conscientes que en diversos municipios del Estado, existe la problemática relativa a la tenencia de la tierra, es decir hay gran cantidad de personas sin un título de propiedad o escritura, que los acredite como propietarios del bien inmueble que habitan, por lo que resulta indispensable apoyar a todas y cada una de las familias que se encuentran en esta situación, para brindarles certeza jurídica sobre su patrimonio inmobiliario.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Ahora bien, es de recordar que mediante Puntos de Acuerdo No. LXIV-28 y LXIV-190, de fechas 05 de febrero y 11 de diciembre del año próximo pasado respectivamente, se emitieron exhortos al propio ITAVU, por ser en el Estado, el responsable y encargado de regularizar la tenencia de la tierra en la entidad federativa.

Asimismo, consideramos que no es factible exhortar en su totalidad a las diversas dependencias u organismos señalados en la acción legislativa, a efecto de crear una Comisión Interinstitucional para dar solución a la problemática de asentamientos humanos irregulares y con ello llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, ya que las autoridades encargadas de este proceso de regularización de la tierra, a nivel federal son la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable, es decir estamos ante una competencia de autoridades y facultades expresamente señaladas en la Ley.

En ese sentido, nos permitimos mencionar que el presente posicionamiento es a favor de la acción legislativa que nos ocupa; sin embargo, realizamos algunas adecuaciones al resolutivo a fin de fortalecer el exhorto y lograr el impacto legislativo que se pretende, por lo que al respecto precisamos lo siguiente:

Primero, consideramos necesario que se exhorte únicamente a las autoridades encargadas a nivel federal del proceso de regularización de la tierra, mismas que refiere el accionante en la acción legislativa, como son la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, además del Instituto Nacional del Suelo Sustentable, así como a los ayuntamientos de los 43 municipios del Estado, esto con el propósito de ser puntuales en citar a las autoridades competentes en la materia de la iniciativa



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

propuesta, así como a los ayuntamientos por ser el nivel de gobierno más cercano a la sociedad, además de ser los encargados de expedir diversos requisitos necesarios para iniciar el proceso de regularización, puntualizando de nueva cuenta que para los mismos fines el ITAVU ya ha sido exhortado en diversas ocasiones.

Por lo que respecta a exhortar a los Colegios de Notarios Públicos, es preciso puntualizar que ellos no tienen competencia para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, sino que su intervención es posterior a dicho acto, es decir, concluyen con la parte administrativa que consiste en emitir fe pública respecto a la celebración del acto jurídico que los acredita como propietarios.

En cuanto al INFONAVIT, FOVISSSTE, IPSSET, generalmente intervienen en el otorgamiento de garantías hipotecarias a los particulares, pero una vez que ya cuentan con un título de propiedad o escritura, por lo que no participan en el citado proceso de regularización.

En consecuencia, consideramos declarar procedente con modificaciones el punto de acuerdo sometido a nuestra consideración, toda vez que acordamos exhortar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y al Instituto Nacional del Suelo Sustentable, así como a los ayuntamientos de los 43 municipios del Estado, toda vez que ellos son los encargados de llevar a cabo los procesos de regularización y escrituración de la tenencia de la tierra, así como intervienen en el otorgamiento de requisitos necesarios para dicho proceso, lo anterior con el objetivo de poder brindar a las familias tamaulipecas plena certeza jurídica sobre su patrimonio inmobiliario.

Finalmente, estimamos que resulta indispensable brindar seguridad jurídica a los que hasta el día de hoy tienen el carácter de poseedores de bienes inmuebles, por lo que, aquellos que cumplan con los requisitos para regularizar su terreno, puedan



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

obtener un título de propiedad o escritura, y en su caso, si así lo disponen logren celebrar actos traslativos de dominio o gravar sus inmuebles.

En tal virtud, y toda vez que ha sido determinado el criterio de estas Comisiones Dictaminadoras con relación al objeto planteado, quienes emitimos el presente dictamen estimamos pertinente declarar procedente, con las modificaciones planteadas, la acción legislativa sometida a nuestra consideración, por lo que proponemos a este honorable cuerpo colegiado la aprobación del siguiente dictamen con proyecto de:

**PUNTO DE ACUERDO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** La Sexagésima Cuarta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, realiza un atento exhorto con pleno respeto a su esfera de competencias a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y al Instituto Nacional del Suelo Sustentable, así como a los ayuntamientos de los 43 municipios del Estado, para dar solución a la brevedad posible, a la regularización de la tenencia de la tierra en Tamaulipas, y así brindar a las familias plena certeza jurídica sobre su patrimonio inmobiliario.

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.** El presente Punto de Acuerdo surtirá efectos a partir de su expedición.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los doce días del mes de mayo de dos mil veintiuno.

**COMISIÓN DE GOBERNACIÓN**

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. GERARDO PEÑA FLORES PRESIDENTE		_____	_____
DIP. ULISES MARTINEZ TREJO SECRETARIO		_____	_____
DIP. JOAQUIN ANTONIO HERNANDEZ CORREA VOCAL		_____	_____
DIP. MANUEL CANALES BERMEA VOCAL		_____	_____
DIP. ROSA MARÍA GONZALEZ AZCARRAGA VOCAL		_____	_____
DIP. FLORENTINO ARÓN SÁENZ COBOS VOCAL	_____	_____	_____
DIP. LAURA PATRICIA PIMENTEL RAMIREZ VOCAL		_____	_____

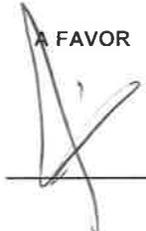
HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA DE PUNTO DE ACUERDO MEDIANTE EL QUE SE EXHORTA A DISTINTAS DEPENDENCIAS, A INTEGRAR UNA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA VIVIENDA URBANA Y SUBURBANA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los doce días del mes de mayo de dos mil veintiuno.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y PUERTOS

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. MIGUEL ÁNGEL GÓMEZ ORTA PRESIDENTE		_____	_____
DIP. HÉCTOR ESCOBAR SALAZAR SECRETARIO	_____	_____	_____
DIP. IMELDA MARGARITA SANMIGUEL SÁNCHEZ VOCAL		_____	_____
DIP. EDITH BERTHA RAMÍREZ GARCES VOCAL		_____	_____
DIP. ROSA MARÍA GONZÁLEZ AZCÁRRAGA VOCAL	_____	_____	_____
DIP. REYNA DENIS ASCENCIO TORRES VOCAL		_____	_____
DIP. MA. OLGA GARZA RODRÍGUEZ VOCAL		_____	_____

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA DE PUNTO DE ACUERDO MEDIANTE EL QUE SE EXHORTA A DISTINTAS DEPENDENCIAS, A INTEGRAR UNA COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA VIVIENDA URBANA Y SUBURBANA DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.