

HONORABLE ASAMBLEA

A la **Comisión de Desarrollo Urbano** le fue turnado, para su estudio y dictamen, en fecha 10 de Septiembre de 2013, el Expediente Legislativo No. **8127/LXXIII**, que contiene escrito presentado por el Diputado José Juan Guajardo Martínez, integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de esta LXXIII Legislatura al H. Congreso del Estado, mediante la cual solicita la aprobación de un Punto de **Acuerdo, a fin de que esta Legislatura exhorte a los 51 municipios del Estado de Nuevo León, para que realicen las acciones jurídicas para abatir el problema de las casas abandonadas.**

Con el fin de ver provisto el requisito fundamental de dar vista al contenido de la solicitud citada, y según lo establecido en el artículo 47 inciso b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, quienes integramos la Comisión de Dictamen Legislativo que sustenta el presente documento, consignamos ante éste Pleno los siguientes:

ANTECEDENTES

En su exposición de motivos, el promovente hace mención del irrevocable derecho que toda familia tiene a disfrutar de vivienda digna y decorosa de conformidad con el artículo 4° Constitucional Federal; así mismo,

menciona que es en la Ley donde se han de establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, siendo el Estado el que deba garantizar la igualdad de oportunidades para la obtención de una vivienda.

Asimismo menciona instrumentos jurídicos internacionales donde igualmente se asegura la vivienda digna y decorosa, que deberán ser de observancia jurídica relativo al artículo 133° Constitucional:

- a) Artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos;
- b) Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; y
- c) Artículo XI de la Convención Americana de Derechos Humanos.

Su exposición principalmente versa en la necesidad de las familias mexicanas de disponer de un hogar que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad, así como que provea a sus ocupantes en caso de desastres naturales.

Cabe destacar que ha causado una gran molestia para los ciudadanos el tener casas abandonadas contiguas a las suyas, pues genera un en estado grave de insalubridad e inseguridad.

Lo anterior, expone el PROMOVENTE, es el resultado de ciertos factores que afectan a la sociedad actual, como la migración, falta de liquidez, procesos judiciales, inseguridad y alta oferta de vivienda, generando así una latente degradación física y social del entorno.

Aunado a esto, se hace mención una nota publicada por el periódico EL NORTE, con fecha 06 de Abril del 2014, y título “VACIAN COLONIAS...TRAS EL BOOM” que versa:

“...De acuerdo con los Alcaldes y vecinos, las viviendas fueron dejadas principalmente por problemas derivados de la acelerada construcción de los fraccionamientos, destacando las deficiencias en el transporte y en los servicios básicos; En García, el Alcalde priista Jesús Hernández dijo que hay 15 mil casas deshabitadas en diferentes colonias, problema que ya analizan con el Infonavit por la inseguridad que esto ocasiona...(sic)”

Es importante señalar que esta problemática, no es exclusiva del Municipio de García, sino de todo el Estado. El promovente anexa cifras del Censo de Población 2010 hecho por el INEGI, en el que se refleja el significativo aumento de viviendas desocupadas, encontrándose ahora en el 15.1 por ciento, además de que Nuevo León se encuentra entre las entidades con mayor crecimiento en el número de viviendas deshabitadas entre 2005 y 2010, con una variación de 47 por ciento.

Manifiesta el promovente que dichas cifras deben ser una señal de alarma para nuestro Estado, ya que el incremento de las casas en éste estado tienen un gran número de consecuencias negativas para la sociedad, encabezadas por el vandalismo y condiciones de insalubridad.

Finaliza con una solicitud dirigida a los Presidentes Municipales para ordenar la limpia y/o clausura de las casas abandonadas procediendo a notificar a los presuntos propietarios y en su caso a iniciar el procedimiento de ejecución forzosa señalada en la Ley de Desarrollo Urbano o Código Fiscal del Estado para tener dominio pleno del inmueble y disponer de la manera en que así lo determine el Ayuntamiento respectivo.

CONSIDERACIONES

Esta Comisión de Desarrollo Urbano, se considera competente para conocer el presente asunto, por lo establecido en los artículos 66 y 70 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y según las facultades que le son conferidas por el Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, en su artículo 39, fracción VIII.

El derecho a la vivienda digna y decorosa es una garantía que otorga nuestra Constitución, representa una obligación del Gobierno la seguridad y buen desarrollo de los individuos en una sociedad. Realmente es alarmante la cantidad de personas que han quedado exentas de la oportunidad de contar con tal tipo de vivienda debido a un sin número de factores que le afectan.

Aunado a este déficit de personas carentes de vivienda, se encuentra otra cifra inquietante que es el de viviendas deshabitadas por cualquier tipo de motivo, ergo es comprensible que el promovente insista en el detrimento que causa una vivienda abandonada en una colonia, comenzando por las condiciones insalubres en las que se encuentra, con exceso de hierba, así como su falta de vigilancia la hace convertirse en un sitio de congregación de individuos malhechores que la utilizan para cometer actos ilícitos, mismos que indubitablemente violentan lo que menciona el párrafo 5° del Artículo 4° Constitucional Federal:

“Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.”

Es por lo anterior, que se estima que el INFONAVIT y los Ayuntamientos del Estado, deban realizar un censo para determinar el número y lugar de

casas abandonadas, y así iniciar el procedimiento administrativo de ejecución, creando una herramienta que reúna las características de una “Cedula de Vivienda Abandonada”. Que integre: Fecha, número de registro. Colonia, calle, entre calles, topología, régimen de ocupación (unifamiliar Multifamiliar), numero de niveles, muros (material), condición general de vivienda (vandalización), estructural (muros y techos/bueno/regular/malo/inexistente), presenta grafiti, puertas, ventanas, condiciones generales de la vivienda, condiciones observadas del entorno, con una foto comprobatoria del lugar inspeccionado y de su entorno.

Por lo anteriormente expuesto, quienes integramos la presente Comisión de Dictamen Legislativo, sometemos a la Consideración del Pleno el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Con fundamento en el artículo 63 fracciones IV y XII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, se exhorta de manera respetuosa a los Municipios del Estado de Nuevo León, para que realicen las acciones jurídicas para abatir el problema de las casas abandonadas teniendo como base las siguientes acciones:

- I. Celebrar convenios con el INFONAVIT para que este organismo implemente un programa de Rehabilitación de Vivienda, Regeneración Urbana y Asignación de Casas en situación de abandono que beneficiará principalmente a quienes no son sujetos a un crédito, dándole prioridad a elementos de la policía.
- II. Requerir a las inmobiliarias para que éstas den mantenimiento a todas aquellas viviendas que se encuentran clasificadas como no vendidas, y de esta forma no sufran deterioros que las lleven a clasificarlas como abandonadas;
- III. Realizar un censo de casas abandonadas no gravadas por INFONAVIT, para proceder por razones de salud pública a implementar las medidas de seguridad sanitaria a través de su limpia y/o clausura.
- IV. Realizado lo anterior, proceder a iniciar el procedimiento administrativo de ejecución señalado en el Código Fiscal del Estado.

SEGUNDO: Las viviendas que serán objeto de este acuerdo serán las que presenten las características de abandono que se señalan enseguida:

- I. Casa Abandonada: Aquella que presenta exceso de hierba dentro y fuera del inmueble, puertas y ventanas rotas, escombros, grafiti, fauna peligrosa entre otros factores que

representan un riesgo latente de salud al ciudadano colindante en las manzanas donde se ubica el lote que ocupa este inmueble.

- II. Para los efectos del punto anterior la autoridad Municipal deberá fundamentar su acción mediante la cédula y reporte fotográfico señalado en la exposición de motivos con el objeto de justificar el evidente estado de abandono.

Monterrey, Nuevo León

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO

PRESIDENTE:

DIP. JULIO CÉSAR ÁLVAREZ GONZÁLEZ

VICE-PRESIDENTE

SECRETARIO

DIP. CARLOS BARONA MORALES DIP. LUIS DAVID ORTIZ SALINAS

VOCAL

DIP. FERNANDO ELIZONDO
ORTÍZ

VOCAL

DIP. FRANCISCO LUIS TREVIÑO
CABELLO

VOCAL

DIP. JUAN CARLOS RUIZ GARCÍA

VOCAL

DIP. OSCAR ALEJANDRO
FLORES TREVIÑO

VOCAL

DIP. CÉSAR ALBERTO SERNA DE
LEÓN

VOCAL

DIP. GUSTAVO FERNANDO
CABALLERO CAMARGO

VOCAL

DIP. MARÍA DOLORES LEAL
CANTÚ

VOCAL

DIP. JOSÉ ADRIÁN GONZÁLEZ
NAVARRO