

LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS DERECHOS HUMANOS RESOLVIÓ QUE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, VIOLARON LOS DERECHOS HUMANOS DE LOS INTEGRANTES DEL FRENTE MEXIQUENSE EN DEFENSA PARA UNA VIVIENDA DIGNA. A.C.

El pasado 31 de julio de 2014 la **Comisión Nacional de los Derechos Humanos** resolvió el expediente:

CNDH/4/2012/8843/Q

que interpuso el

Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.

;

la resoluciones son para que la

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)

y la

Procuraduría General de la República (PGR)

determinen si dentro de 15 días aceptan la

Propuesta de Conciliación

y de ser aceptadas cuenta con un plazo de 90 días para cumplir totalmente los puntos de conciliación, de lo contrario se resolverá sobre la reapertura del expediente y la consecuencia será la preparación del

Proyecto de Recomendación

, quiero manifestar que ambas instituciones aceptaron la

Propuesta de Conciliación

.

Queremos destacar que estas resoluciones en contra de la **SHF** y de la **PGR** son de gran trascendencia

pa
ra garantizar:

el respeto, la protección y la promoción de los derechos humanos de segunda generación, es decir, se fortalece el constitucionalismo social de nuestra Carta Magna

, en virtud de que la

CNDH

en sus consideraciones señala que la

SHF

dejo de observar el artículo 11 del

Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales

, que reconoce:

el derecho de toda persona a vivir en algún lugar con seguridad, paz y dignidad, en el cual se cuente con una adecuada privacidad, espacio, seguridad, iluminación y ventilación adecuada, que posea una infraestructura básica adecuada y este ubicada en

relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable (Página 7).

Es preciso señalar que de acuerdo al “**Método de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda**” elaborado por **SHF**, el **Banco de Desarrollo**

señala que el

Estado de Jalisco

ocupa el segundo lugar en créditos sobrevaludos en toda la República mexicana,

(ver página 22)

, por encima del

Distrito Federal, del Estado de México y Nuevo León

, es decir, las viviendas del estado de Jalisco están sobrevaluadas y muy por encima de las dos zonas metropolitanas más grande del país.

El “**Congreso Nacional de Vivienda 2013**” , celebrado los días 12, 13 y 14 de marzo de 2013, en el apartado

“**La Política Nacional de**

Vivienda 2000-2013”

, en la

página 61

se señala lo siguiente: “

De acuerdo al INEGI (2010), en números absolutos, los municipios que concentran el mayor número de viviendas deshabitadas son:

- 111,482 en Tijuana, Baja California Norte,
- 111,103 en Juárez, Chihuahua,
- □□ 72,446 en Puebla, Puebla,
- □□ 64,419 en Mexicali, Baja California Norte y
- □□ **57,151 en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.**

*Es importante resaltar que: Juárez, Tijuana y **Tlajomulco de Zúñiga en Jalisco** son los municipios que tienen la mayor concentración de vivienda de nueva creación del país.*

Los datos estadísticos del “**Congreso Nacional de Vivienda**” sobre las viviendas deshabitadas, celebrado los días 12, 13 y 14 de marzo de 2013, son confirmados por el

Consejo Estatal de Población de Jalisco (COEPO)

, cuando el pasado 29 de mayo de 2013 informó que:

“358 mil viviendas están abandonadas en Jalisco”

Los Municipios del Estado de Jalisco con más casas abandonadas son:

- 57,151 en Tlajomulco de Zúñiga,
- 43,270 en Zapopan,
- 40,946 en Guadalajara,
- 23,735 en Tlaquepaque,
- 22,626 en Tonalá,
- 15,050 en Puerto Vallarta,
- □□ 9,588 en Ixtlahuacán de los Membrillos,
- □□ 8,780 en El Salto,
- □□ 7,447 en Tala y
- □□ 7,374 en Lagos de Moreno.

Es importante señalar que al inicio del sexenio del **Presidente Enrique Peña Nieto**, el **Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU): Jorge Carlos Ramírez Marín**

, señaló que una de las principales causas del abandono de las viviendas es la lejanía de los centros de trabajo,

esta es una verdad a medias y de forma,

el fondo de la grave crisis inmobiliaria e hipotecaria que vive México y en particular el Estado de Jalisco, es que el abandono de las viviendas se deben a la sobrevaluación del valor de las viviendas

El **Estado de Jalisco** no solo vive una grave crisis hipotecaria, también se presenta una grave crisis inmobiliaria provocada por las desarrolladoras de vivienda, en virtud de que tanto los **gobernadores Francisco Ramírez Acuña y Emilio González Márquez**

, los ex presidentes municipales de:

Tlajomulco de Zúñiga, Zapopan, Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá, Puerto Vallarta, Ixtlahuacán de los Membrillos, El Salto, Tala y Lagos de Moreno; los ex Procuradores de Desarrollo Urbano, permitieron que no se realizara la recepción de las obras de urbanización, es decir, la municipalización de los servicios públicos

También las autoridades señaladas con anterioridad permitieron que las desarrolladoras de viviendas cometieran las siguientes irregularidades: **enajenaran, vendieran y gravaran las viviendas sin tener el permiso previo para enajenar o vender, no promovieron prórrogas para terminar las obras de urbanización, de equipamiento y las viviendas, se les devolvieron las fianzas sin que se terminaran de construir y entregar las obras de urbanización, no han realizado las actas de entrega total y definitiva de los citados conjuntos habitacionales, simularon actas de entrega parciales, totales, definitivas, también simularon la supervisión de las bitácoras de construcción y lo más grave construyeron los Conjuntos Habitacionales sobre propiedad ejidal, todo esto con la complicidad de una Red de Notarios Públicos Corruptos y Delincuentes.**

En el Estado de Jalisco es donde más conjuntos habitacionales se construyeron sobre la propiedad ejidal y el municipio en donde se arrasó la propiedad ejidal, la propiedad comunal y los asentamientos humanos donde vivieron los ejidatarios es en el Municipio: **Tlajomulco de Zúñiga**

Todas éstas irregulares fueron una constante en todo el territorio nacional y son del conocimiento de la **Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH)**, con las resoluciones de la

CNDH

en el

Estado de Jalisco

se beneficiarían

aproximadamente 850 mil 270 familias cuyas viviendas se construyeron en los años 2000-2012

, incluyendo las 358 viviendas abandonadas y que dio a conocer el

Consejo Estatal de Población de Jalisco (COEPO)

RESOLUCIONES DE LA CNDH QUE BENEFICIAN

A LAS FAMILIAS EN EL ESTADO DE JALISCO

La primera resolución de la **CNDH** de la **Propuesta de Conciliación** está dirigida a **Jesús Alberto Cano Vélez, Director General de Sociedad Hipotecaria Federal**

, es importante señalar que en el apartado

II de EVIDENCIAS

, destacan las documentales señaladas con las letras:

E, J y K

. En la letra

E

*se señala la documental del 22 de noviembre del 2012, suscrita por el **Director de la Contraloría Interna de SHF***

, *quien manifiesta que de acuerdo al artículo 4º de la*

Ley Orgánica de la SHF

, ésta tiene la potestad para elaborar los avalúos, pero dicha facultad, nunca ha sido ejercida en la administración de la

SHF

; la letra

J

es la solicitud de la copia certificada de fecha 3 de diciembre de 2013 en donde solicite el documento titulado

“Método de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda”

y la letra

K

señala el oficio

DJSN/SHF-018/2014

del 22 de enero suscrito por el licenciado

Francisco Joaquín Moreno y Rojas Titular de la Unidad de Enlace de la SHF

, por medio del cual se dio respuesta a la petición de fecha 3 de diciembre de 2013 y que se adjunto copia del oficio de fecha 5 de mayo de 2008, suscrito por la licenciada

Daniella Gurrea Martínez, Directora General Adjunta de Operaciones Crediticias de SHF

y que confirman la sobrevaluación del valor de las viviendas, con estas documentales la

CNDH

concluyo lo siguiente:

- *Del análisis lógico jurídico realizado a las constancias que integran el expediente **CNDH/4/2012/8843/Q***

, se observo que se vulneraron los derechos humanos a la seguridad jurídica y a la legalidad, en agravio del licenciado José Humbertus Pérez Espinoza, representante legal de la Asociación Civil Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C., y de todas las personas que conforman la citada asociación con motivo de la prestación indebida del servicio público, atribuible a servidores públicos de Sociedad Hipotecaria Federal

(Página 3)

;

- *Al respecto este Organismo Constitucional Autónomo observa que si bien el referido documento, no tiene la fuerza legal y es ilustrativa sobre el tema en estudio, se precisa que tiene como principal interés, promover la discusión sobre metodologías que sirvan como herramientas dentro de análisis de originación de la cartera crediticia y que se ha comenzado a*

detectar una serie de malas prácticas como avalúos inflados con el objetivo de ofrecer promociones “enganche cero” de forma viciosa y fraudulenta **(Página 6)**;

- En ese orden, para esta Comisión Nacional resulta evidente que desde el 2008, Sociedad Hipotecaria Federal contaba con evidencia puntual sobre el tipo de prácticas, lo que coincide con la respuesta que en su oportunidad se le brindó al licenciado José Humbertus Pérez Espinoza, con relación a su petición de que se proporcionara copia certificada del documento titulado Método de Detección de Fraude por Sobrevaluación del Valor de la Vivienda **(Página 6)**;

- Es preciso resaltar que los derechos a la legalidad y seguridad jurídica, devienen de la confianza que los ciudadanos tienen de que la norma se hará cumplir; pero al no estar acreditado que SHF ha dado cabal cumplimiento a sus facultades, por ende, otorgando al licenciado José Humbertus Pérez Espinoza, representante legal de la Asociación Civil Frente Mexiquense en Defensa para Una Vivienda Digna A.C. y sus agremiados, una solución referente a la sobrevaluación de sus viviendas, es claro que se incumple lo dispuesto en los artículos 2º, 4º, fracción VII y 22 de la Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal, al no determinarse responsabilidad alguna derivada de la sobrevaluación de los inmuebles de los agraviados como lo establecen la Ley y las Reglas de Carácter General, por que no se les está otorgando seguridad jurídica a los agraviados **(Página 7)**;

- En el presente caso, Sociedad Hipotecaria Federal al no desarrollar la facultad para elaborar avalúos y no aplicar de manera adecuada sus facultades para supervisar y auditar, en todo tiempo, a las unidades de valuación en su actuación relacionada con la materia de avalúos, en el cumplimiento de las reglas, entre otros aspectos los normativos y metodológicos, dejó en incertidumbre a los quejosos respecto a sus pretensiones **(Página 8)**.

La segunda resolución de la **CNDH** de la **Propuesta de Conciliación** está dirigida a **Eliana García Laguna Encargada de la Subprocuraduría de Derechos Humanos, Prevención del Delito y Servicios a la Comunidad**

, es importante señalar que desde la página 1 en la fundamentación de la **CNDH**

que el caso relacionado con el

Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C.

, respecto de las violaciones a derechos humanos atribuibles a servidores públicos de la **Procuraduría General de la República**

, ya que del análisis de los hechos y evidencias que obran en el sumario de mérito, se observó lo siguiente:

- La CNDH observó que se vulneran los derechos humanos a la seguridad jurídica y a la

legalidad en agravio del Frente Mexiquense en Defensa Para Una Vivienda Digna A.C., por actos consistentes en retardar la función de la investigación o procuración de justicia, atribuibles a servidores públicos de la Procuraduría General de la República (Página 3);

- *En este contexto, debe señalarse que no obstante que el representante social tuvo conocimiento de los hechos desde esa fecha, no ha afectado de manera oportuna las acciones jurídicas necesarias para la debida integración y determinación de la indagatoria, al contrario, el 14 de noviembre de 2012, la averiguación previa **AP/PGR/UEIDCSPCAJ/SP/M-XV/32/2011**, fue devuelta por parte de la Fiscalía Revisora y Dictaminadora de la Unidad Especializada en Investigación de Delitos Cometidos por Servidores Públicos y en Contra de la Administración de la Justicia, por considerarse improcedente la consulta de incompetencia que le fue planteada (Página 3)*

;

- *Lo anterior, denota una omisión que repercute en el principio de una adecuada procuración de justicia, contraviniendo con ello lo dispuesto por los artículos 2, 113, 136 y 137 del Código Federal de Procedimientos Penales, los cuales establecen que es competencia del Ministerio Público Federal la integración de la averiguación previa y ejercer, en su caso, la acción penal ante los tribunales, así como su obligación de proceder de oficio a la investigación de los delitos de que tengan noticia y determinar el ejercicio o no de la acción penal (Página 4)*

;

- *El no hacerlo, impide que los tribunales estén en posibilidad de administrar justicia, ya que es al Ministerio Público a quien en forma exclusiva le compete la investigación y persecución de los delitos (Página 4).*

- *En este sentido, es aplicable el criterio señalado en la recomendación general 16, Sobre el Plazo para resolver una averiguación previa que emitió este Organismo Constitucional Autónomo el 21 de mayo de 2009, en la que se precisó que es necesario establecer límites claros respecto del trámite de la averiguación previa, con relación a que se fije un tiempo razonable para el cierre de una investigación, donde se tome en cuenta:*

- 1. la complejidad del asunto,*
- 2. la actividad procedimental de los interesados,*
- 3. la conducta de las autoridades investigadoras, principalmente de la policía judicial, científica, investigadora o ministerial, y*
- 4. la afectación que genera el procedimiento en la situación jurídica del probable responsable, la víctima o el ofendido (Páginas 4-5).*

5. Asimismo, cabe señalar que además de incurrir en probable responsabilidad administrativa a quien se le asignó esa tarea, se tienen por ciertos los hechos, conforme al

artículo 38 de la Ley de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, ya que se encuentra acreditado en el presente expediente que han transcurrido tres años y tres meses desde que el licenciado José Humbertus Pérez Espinoza presentó su denuncia de hechos ante la Procuraduría General de la República y, a la fecha de la presente Propuesta de Conciliación, no existe evidencia de que se haya determinado la situación jurídica de la **Averiguación Previa AP/PGR/UEIDCSPCAJ/SP/M-XV/32/2011**, aundado a que ello puede interpretarse como una actitud de desprecio a la cultura no jurisdiccional de los derechos humanos
(Página 6)

Atentamente

Lic. José Humbertus Pérez Espinoza

Presidente y Representante Legal

Prensa Jalisco: [Jalisco primer lugar en Casas Sobrevaluadas](#) .

Prensa Jalisco: [Descargar nota: Jalisco primer lugar en Casas Sobrevaluadas](#) .

Prensa Jalisco: [Jalisco Líder Nacional en Casas Caras y Abandonadas](#) .

Prensa Jalisco: [Descargar nota: Jalisco Líder Nacional en Casas Caras y Abandonadas](#) .

Prensa Jalisco: [Casas Sobrevaluadas en Jalisco](#) .

Prensa Jalisco: [Descargar nota: Casas Sobrevaluadas en Jalisco](#) .