

ANÁLISIS TÉCNICO PRELIMINAR

No. Expediente: 0254-2PO1-25

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA

1.- Nombre de la Iniciativa.	Que reforma y adiciona diversas disposiciones a las Leyes de Vivienda; Nacional de Extinción de Dominio, y del Servicio de Administración Tributaria, en materia de vivienda adecuada.
2.- Tema de la Iniciativa.	Vivienda.
3.- Nombre de quien presenta la Iniciativa.	Dip. Juan Hugo de la Rosa García.
4.- Grupo Parlamentario del Partido Político al que pertenece.	Morena.
5.- Fecha de presentación ante el Pleno de la Cámara de Diputados.	26 de marzo de 2025.
6.- Fecha de publicación en la Gaceta Parlamentaria.	25 de febrero de 2025.
7.- Turno a Comisión.	Unidas de Vivienda y Justicia, con opinión de Hacienda y Crédito Público.

II.- SINOPSIS

Modificar la denominación de vivienda "digna y decorosa" por "adecuada". Incorporar la regulación jurídica de la vivienda arrendada. Cambiar "Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social" por "Instituto Nacional de Estadística y Geografía". Incluir un título "De la vivienda arrendada" y un Capítulo Único "Disposiciones Generales". Precisar que se considerará reforzada la presunción de la Buena Fe del propietario de inmuebles otorgados en arrendamiento para vivienda cuando el contrato se encuentre registrado ante el SAT. Incorporar

dentro de las atribuciones del SAT, la de recibir y tener por registrados los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda a través del buzón tributario.

III.- ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

El derecho de iniciativa se fundamenta en la fracción II del artículo 71 y la facultad del Congreso de la Unión para legislar en la materia se sustenta en la fracción XXXII del artículo 73 en relación con el artículo 4º, párrafo séptimo respecto a la Ley de Vivienda, en la fracción XXX del artículo 73 respecto a la Ley Nacional de Extinción de Dominio, en la fracción VII del artículo 73 respecto a la Ley del Servicio de Administración Tributaria, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

IV.- ANÁLISIS DE TÉCNICA LEGISLATIVA

La iniciativa cumple en general con los requisitos formales que se exigen en la práctica parlamentaria y que de conformidad con el artículo 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, son los siguientes:

Encabezado o título de la propuesta; planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver; argumentos que la sustenten; fundamento legal; denominación del proyecto de ley o decreto; ordenamientos a modificar; texto normativo propuesto; artículos transitorios; lugar; fecha, nombre y rúbrica del iniciador.



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

V.- CUADRO COMPARATIVO DEL TEXTO VIGENTE Y DEL TEXTO QUE SE PROPONE

TEXTO VIGENTE

LEY DE VIVIENDA

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda *digna y decorosa*.

...

TEXTO QUE SE PROPONE

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA, SE ADICIONAN OTRAS A LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y A LA LEY DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Primero. Se reforman los artículos 1, primer párrafo, 2, 3, segundo párrafo, 4 fracciones IX y XII, 5, 6 fracción XII, 12, párrafo cuarto, 19 fracción I, 34 fracción IV y 77, así como se adicionan un Título Séptimo Bis "Del Arrendamiento", con un capítulo único "Disposiciones Generales" y los artículos 94 BIS, 94 TÉR y 94 QUÁTER, todos ellos de la Ley de Vivienda, para quedar de la siguiente forma:

ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda **adecuada**.

...



...

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda *digna y decorosa* la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

ARTÍCULO 3.- ...

Las políticas y programas, *así como* los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

...

...

...

...

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda **adecuada** la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

ARTICULO 3.- ...

Las políticas y programas, los instrumentos y apoyos a la vivienda, **así como la regulación jurídica de la vivienda arrendada** a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

...

...

...



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

ARTÍCULO 4.- ...

I. a la VIII. ...

IX. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda *digna y decorosa*;

X. y XI. ...

XII. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda *digna y decorosa*;

XIII. al XV. ...

ARTÍCULO 5.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida

ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I al VIII...

IX. Mejoramiento de vivienda: la acción tendiente a consolidar o renovar las viviendas deterioradas física o funcionalmente, mediante actividades de ampliación, reparación, reforzamiento estructural o rehabilitación que propicien una vivienda **adecuada**;

X al XI...

XII. Política Nacional de Vivienda: el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda **adecuada**;

XIII al XV...

ARTÍCULO 5.- Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda *digna* refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. a la **XI.** ...

XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el *Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.

ARTÍCULO 12.- ...

promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda **adecuada** refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

ARTÍCULO 6.- ...

I al XI...

XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el **Instituto Nacional de Estadística y Geografía**, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.

ARTÍCULO 12.- ...



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

...

...

Los resultados de las evaluaciones deberán enviarse a la Comisión, a la Comisión Intersecretarial, *al Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social*, al Consejo y a las comisiones que atiendan los asuntos de vivienda de las Cámaras de Diputados y Senadores del Congreso de la Unión. Asimismo, serán públicos en los términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

...

ARTÍCULO 19.- ...

I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda *digna y decorosa*, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza;

II. a la **XXV.** ...

ARTÍCULO 34.- Para cumplir con su objeto, la Comisión Intersecretarial tendrá las siguientes funciones:

...

...

Los resultados de las evaluaciones deberán enviarse a la Comisión, a la Comisión Intersecretarial, **al Instituto Nacional de Estadística y Geografía**, al Consejo y a las comisiones que atiendan los asuntos de vivienda de las Cámaras de Diputados y Senadores del Congreso de la Unión. Asimismo, serán públicos en los términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental.

...

ARTÍCULO 19.- Corresponde a la Comisión:

I. Formular y ejecutar su programa institucional, así como las disposiciones y reglas de operación necesarias para llevar a cabo las acciones de vivienda del gobierno federal orientadas a proteger y garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda **adecuada**, principalmente de la población de menores ingresos o en situación de pobreza;

II al XXV...

ARTÍCULO 34.- ...



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

I. a la III. ...

IV. Conocer las evaluaciones de los programas de vivienda y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda *digna y decorosa*, en su caso, formular las propuestas correspondientes;

V. a la VIII. ...

ARTÍCULO 77.- La Secretaría y la Comisión fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda *digna y decorosa*.

No tiene correlativo

No tiene correlativo

I al III...

IV. Conocer las evaluaciones de los programas de vivienda y de la aplicación de las acciones e inversiones intersectoriales para el logro de una vivienda **adecuada**, en su caso, formular las propuestas correspondientes;

V al VIII...

ARTÍCULO 77.- La Secretaría y la Comisión fomentarán la participación de los sectores público, social y privado en esquemas de financiamiento dirigidos al desarrollo y aplicación de ecotécnicas y de nuevas tecnologías en vivienda y saneamiento, principalmente de bajo costo y alta productividad, que cumplan con parámetros de certificación y cumplan con los principios de una vivienda **adecuada**.

**TÍTULO SÉPTIMO BIS
DE LA VIVIENDA ARRENDADA
CAPÍTULO ÚNICO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 94 Bis. El derecho a la vivienda **adecuada** contempla como una de sus modalidades el arrendamiento, por lo que sus



No tiene correlativo

relaciones contractuales, en lo que directamente se relaciona con los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica de la legítima tenencia, son de orden público e interés general y deberán observar los principios de legalidad y seguridad jurídica en beneficio de las partes involucradas.

Art. 94 Tér. Con la finalidad de garantizar el derecho a la vivienda adecuada, las disposiciones jurídicas que regulen la modalidad de arrendamiento deberán establecer, por lo menos, las siguientes obligaciones:

I. El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito y registrarse ante el Servicio de Administración Tributaria.

II. El plazo mínimo que en el caso de arrendamiento para vivienda será de un año, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario.

III. El destino para el uso de vivienda como objeto del arrendamiento del inmueble.

IV. El monto, en moneda nacional, de los pagos.



No tiene correlativo

V. Fecha y lugar de los pagos así como la expedición de los recibos que deberán de cumplir con los requisitos fiscales correspondientes.

VI. Las causas de rescisión del contrato.

VII. La obligación de las partes para acudir al procedimiento legalmente establecido para rescindir el contrato. La ley sancionará los desalojos realizados sin seguir el procedimiento legalmente establecido para rescindir el contrato. No se considerará desalojo la desocupación voluntaria por parte del arrendatario.

ARTICULO. 94 Quáter. El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente libro y lo que se regule en la legislación civil será considerado como excluyente, según lo que determine la Ley Nacional de Extinción de Dominio.



LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Artículo 15. Se presumirá la Buena Fe en la adquisición [y destino] de los Bienes. Para gozar de esta presunción, la Parte Demandada y la o las personas afectadas, dependiendo de las circunstancias del caso, deberán acreditar suficientemente, entre otras:

I. a la VII. ...

...

No tiene correlativo

SEGUNDO. Se **adiciona** un último párrafo al artículo 14 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio en los siguientes términos:

Art. 15...

I al VII...

...

Se considerará reforzada la presunción de la Buena Fe del propietario de inmuebles otorgados en arrendamiento para su ocupación como vivienda cuando el contrato respectivo se encuentre registrado ante el Servicio de Administración Tributaria.



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES

LEY DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Artículo 7o. El Servicio de Administración Tributaria tendrá las atribuciones siguientes:

I. a la **XI.** ...

No tiene correlativo

XII. a la **XVIII.** ...

TERCERO. Se **adiciona** la fracción XI Bis al artículo 7º de la Ley del Servicio de Administración Tributaria en los siguientes términos:

Artículo 7º. ...

I al XI ...

XI Bis. Recibir y tener por registrados los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda a través del buzón tributario.

XII al XVIII....



**CÁMARA DE
DIPUTADOS**
LXVI LEGISLATURA
SOBERANÍA Y JUSTICIA SOCIAL



Dirección
General de
Apoyo
Parlamentario

**DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO PARLAMENTARIO
DIRECCIÓN DE APOYO A COMISIONES
SUBDIRECCIÓN DE APOYO TÉCNICO-JURÍDICO A COMISIONES**

TRANSITORIOS.

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO. En un plazo de 180 días, a partir de la entrada en vigor del presente decreto, las legislaturas de cada entidad federativa y de la Ciudad de México, deberá ordenar sus ordenamientos con forme al presente decreto.

TERCERO. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor rango que se opongan al presente decreto.

Mariel López.