



DIP. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA



Ciudad de México, a 10 de agosto de 2022

DIP. HECTOR DIAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA
P R E S E N T E

La que suscribe, **Martha Soledad Avila Ventura**, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Morena del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en los artículos 122 apartado A, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D, inciso a) y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 primer párrafo de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA EL INCISO f) FRACCIÓN I BIS DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**; al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Iniciativa tiene por objeto facilitar el procedimiento para otorgar escrituras públicas de inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio mediante la supresión del requisito que impone al propietario del inmueble la obligación de entregar a la alcaldía una copia de una póliza de fianza.

Con dicha supresión no existiría impacto alguno en materia registral y, al contrario, permitiría incentivar la reactivación económica, ya que muchos de los condominios que se encuentran en proceso culminarían su inscripción y, consecuentemente, con la venta de los departamentos, locales, estacionamientos y unidades que los conforman, por lo que se sugiere la derogación del inciso f) fracción I Bis del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

I. ENCABEZADO O TÍTULO DE LA PROPUESTA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA EL INCISO F) FRACCIÓN I BIS DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER

El 11 de febrero de 2000 se expidió la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal con la finalidad de regular las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones. Lo anterior sin perjuicio de la competencia que pudiere corresponder a diversas autoridades judiciales y administrativas.

El 24 de marzo de 2017 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Decreto que contiene las Observaciones respecto del diverso por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; la cual, en su artículo 9 fracción I Bis, inciso f), estableció la obligación consistente en hacer constar en

escritura pública de constitución del régimen, la entrega a la Alcaldía de una póliza de fianza que garantice la conformidad de la construcción con el proyecto y, en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente.

El contenido de dicha disposición ha generado dificultad para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, debido a que las Alcaldías carecen de reglas de operación, Manual o algún instrumento normativo que guíe o determine la debida operación para la recepción de la póliza de fianza. Por lo tanto, múltiples procedimientos registrales han sido suspendidos, e inclusive denegados, a causa de la complejidad y, en algunos casos, a la imposibilidad de la obtención de dicha fianza.

En adición a lo anterior y con relación a la expedición de constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias y autorizaciones que se requieren en materia de desarrollo urbano, el artículo 93, en su párrafo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determina lo siguiente:

“Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes

para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.”

Es así que, de una interpretación armónica de lo transcrito con antelación, se entiende que si la autoridad competente autoriza el uso y ocupación de un inmueble, una vez que se haya realizado la verificación respectiva a través de las dependencias competentes, procedimientos e instrumentos pertinentes a través de la Secretaría del Medio Ambiente, Procuraduría Ambiental o el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se tendrán por cumplidas las medidas dictadas en el dictamen respectivo y con ello garantizar la conformidad de la construcción del proyecto, sin que sea necesario el otorgamiento de la póliza de fianza a que se refiere la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

III. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO

En la presente Iniciativa, no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género. Esto se afirma una vez que fue aplicada la metodología que establece la unidad III, incisos A), B), C) y D) de la *Guía para la incorporación de perspectiva de género en el trabajo legislativo del Congreso de la Ciudad de México*.

Además, cabe precisar que la Iniciativa que nos ocupa al tener por objeto suprimir la exigencia de acreditación de la póliza para el otorgamiento de escrituras públicas en inmuebles bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, se garantiza que los beneficios a través de los efectos jurídicos que produzca sean en condiciones igualitarias para todas las personas.

IV. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

El letargo en los trámites de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio debido a que las Alcaldías carecen de las herramientas jurídicas pertinentes para la recepción de la póliza de fianza vulnera el derecho de identidad y seguridad jurídica de los ciudadanos para ejercer el registro de sus bienes y propiedades.

La seguridad jurídica significa a grandes rasgos la estabilidad de un ordenamiento jurídico válido en determinado Estado. Por medio de las leyes de ese Estado debe garantizarse el equilibrio entre los órganos estatales y la ciudadanía. Según diversos autores la seguridad cuenta con tres elementos: Certeza, que conlleva la existencia de un conocimiento amplio y respeto irrestricto de las normas; Eficacia, que implica que las leyes contengan la suficiente solidez para producir los efectos deseados y por último Objetividad, que resulta en la preservación de la justicia por sobre cualquier interés particular.¹

En este orden de ideas, se puede afirmar que la seguridad jurídica tiene como principal objetivo dar certidumbre al gobernado respecto de las consecuencias jurídicas de los actos que realice, y, por otra parte, limitar y controlar la actuación de las autoridades a fin de evitar afectaciones arbitrarias en la esfera jurídica de las personas.²

La seguridad jurídica puede entenderse desde tres dimensiones distintas; como principio: Ya que es un derecho reconocido universalmente y que es entendido como la certeza práctica en el argot jurídico; como valor: *Desde el punto de vista ético para la justicia y relacionado con la dignidad personal y*

¹ FERRER Mac-Gregor, Eduardo, Et. Al. Diccionario de Derecho Procesal Constitucional y Convencional. Tomo II. México, 2014. Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México y Consejo de la Judicatura de Poder Judicial de la Federación.

² DELGADO, Carbajal Baruch F. y BERNAL, Ballesteros María José (coord.) *Catálogo para la Calificación de Violaciones a Derechos Humanos*. México, 2014. Edit. Comisión de Derechos Humanos del Estado de México.

*por último como derecho fundamental, pues está consagrado como principio general del constitucionalismo occidental moderno.*³

En cualquier caso y en todas sus dimensiones, la ciudadanía es el primer titular del derecho en poder exigir su respeto irrestricto. Ello puede realizarse de forma individual o colectiva y se ve reflejado en otros derechos, tales como el de petición, de reunión, de expresión, de manifestación, etc.

Lo contemplado en el artículo 9, fracción I Bis en el inciso f) vulnera la certeza jurídica de aquellas personas que buscan constituir un régimen de propiedad en condominio ya que, como se afirmó con anterioridad, las Alcaldías no son las autoridades adecuadas para materializar los preceptos legales contemplados en el inciso en cuestión, amén de que no se armoniza con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Es importante resaltar que con esta disposición también se atenta con otros derechos entrelazados con la constitución del régimen de propiedad en condominio, siendo el derecho a una vivienda digna uno de los principales. Lo anterior es así debido a que los condominios en la capital han sido instrumentos idóneos para satisfacer las necesidades de vivienda digna en la población ya que por medio de estos se promueve la convivencia vecinal entre los condóminos, y se facilita la cobertura de servicios básicos.

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2020, en la Ciudad de México habitan 9 millones 209 mil 944 habitantes. Los rangos que presentan mayor concentración son los que van de los 25 a los 29 años, en este rango se concentran 752 mil 289 habitantes que equivalen al 8.2% de la

³ Ferrer. Mac-Gregor. Op. Cit.

población total⁴. En ese sentido, este grupo de población joven es el que representa la mayor demanda de vivienda en la urbe.

Por otra parte, en la Ciudad de México existe un registro de 2,756,319 viviendas particulares habitadas, lo cual la coloca en la segunda entidad federativa en dicho rubro.⁵

El INEGI identificó en la Encuesta Nacional de los hogares 2016, que de las personas que viven en la Ciudad de México, el 66% habitan en inmuebles considerados casas independientes, mientras que el 33.3% restante lo hace en unidades de vivienda identificadas como departamentos.⁶

En lo que respecta a los condominios, en el marco de la teoría jurídica en la materia los han descrito de la siguiente manera:

“Los diferentes componentes del inmueble mayor, como departamentos, casas, viviendas, locales pisos, bodegas, naves industriales y demás, en la medida de poder ser aprovechados de manera independiente, son objeto de propiedad exclusiva, y los elementos comunes del inmueble pertenecen en copropiedad a los propietarios de dichos componentes, en partes proporcionales al valor de cada uno de estos.”⁷

El derecho a una vivienda digna tiene como finalidad que todo ser humano disponga de una vivienda que cuente con características tales como infraestructura y servicios necesarios para garantizar la salud de sus

⁴ Principales Resultados del Censo Población y Vivienda 2020. Obtenido de: <https://www.sedeco.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/resultados-del-censo-pob-y-viv-2020-1.pdf> Consultado el 14 de marzo de 2022.

⁵ Obtenido de: <https://cuentame.inegi.org.mx/default.aspx#>. Consultado el 14 de marzo de 2022.

⁶ Obtenido de: <https://inmobiliare.com/en-la-cdmx-66-7-de-las-personas-habitan-en-casas-independientes-el-resto-lo-hace-en-departamentos/> Consultado el 14 de marzo de 2022.

⁷ DOMÍNGUEZ Martínez Juan A. El Régimen de Propiedad y Condominio en el Distrito Federal. México, 2014. Edit. Porrúa Plaza de la Constitución #7, 6to piso, oficina 601, Col. Centro Histórico Teléfonos 51301980 y 51301900; extensiones 2660 y 2608 martha.avila@congresocdmx.gob.mx

habitantes, así como su seguridad, paz y dignidad, fomentando en todo momento el desarrollo psico-emocional correcto en lo individual y lo colectivo.⁸

En el ámbito internacional se encuentra consagrada en instrumentos tales como la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Declaración Americana de los Derechos Humanos.

Algunos autores señalan criterios mínimos para el cumplimiento adecuado de este derecho, tales como:

- *Seguridad Jurídica: Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.*
- *Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y a servicios de emergencia.*
- *Gastos soportables: Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.*
- *Habitabilidad: Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad.*
- *Asequibilidad: Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos.*

⁸ DELGADO Carbajal, Baruch y BERNAL Ballesteros, María José. Catálogo para la Calificación de Violaciones a Derechos Humanos. México, 2015. Edit. Comisión de Derechos Humanos del Estado de México.

Plaza de la Constitución #7, 6to piso, oficina 601, Col. Centro Histórico
Teléfonos 51301980 y 51301900; extensiones 2660 y 2608

martha.avila@congresocdmx.gob.mx



II LEGISLATURA

DIP. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA



- *Lugar: La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.*
- *Adecuación cultural: La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.⁹*

De tal suerte, los condominios han hecho más accesible la satisfacción del derecho a la vivienda digna en la Ciudad de México. Es así como resulta necesario que desde la función legislativa constantemente se busque mejorar las disposiciones jurídicas que guarden estrecha relación con este derecho. En este sentido, la Ley de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal es perfectible en muchos sentidos. Con esta iniciativa se pretende facilitar el procedimiento respecto a la constitución de este tipo de organización vecinal con el fin de que sea posible el mejoramiento en la calidad de vida de las y los capitalinos.

V. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

PRIMERO.- Que el primer párrafo de la fracción II del artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce que el ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad.

SEGUNDO.- Que el numeral 1, apartado A del artículo 29 de la Constitución Política de la Ciudad de México señala que el Poder Legislativo se deposita en el Congreso de la Ciudad de México.

⁹ Movilidad, Vivienda y Derechos Humanos. México, 2016. Edit. Comisión Nacional de los Derechos Humanos.

Plaza de la Constitución #7, 6to piso, oficina 601, Col. Centro Histórico
Teléfonos 51301980 y 51301900; extensiones 2660 y 2608

martha.avila@congresocdmx.gob.mx

TERCERO.- Que el artículo 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Local dispone que la facultad de iniciar leyes o decretos compete a las diputadas y diputados al Congreso de la Ciudad de México.

CUARTO.- Que el artículo 4, apartado A, numeral 1 de la Carta Magna Local dispone que en la Ciudad de México las personas gozan de los derechos humanos y garantías reconocidos en la Constitución Federal, en los tratados e instrumentos internacionales de los que el Estado mexicano sea parte, en dicha Constitución y en las normas generales y locales.

QUINTO.- Que el artículo 9, apartado D, numeral 1 de la Constitución Local refiere que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

SEXTO.- Que el artículo 12 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México señala que es facultad de las y los diputados del Congreso de la Ciudad presentar iniciativas de Ley.

SÉPTIMO.- Que el Reglamento del Congreso de la Ciudad de México en su artículo 2 fracción XXI, define a las iniciativas como el acto jurídico por el cual da inicio el proceso legislativo consistente en la presentación de un proyecto de ley o decreto.

OCTAVO.- Que de conformidad al artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, ésta tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo, regulará las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las

controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

NOVENO.- Que el artículo 4º, párrafo séptimo de la Constitución Federal dispone 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.

DÉCIMO.- Que el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos expresa que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

DÉCIMO PRIMERO.- Que el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales dice que los Estados Partes en dicho Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.

VI. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA EL INCISO f) FRACCIÓN I BIS DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

VII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

Para una mayor comprensión de la Iniciativa planteada se comparte el siguiente cuadro comparativo entre el texto vigente y la propuesta contenida en el presente instrumento parlamentario:

<p>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</p> <p>TEXTO VIGENTE</p>	<p>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</p> <p>TEXTO PROPUESTO</p>
<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. ...</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) a e) ...</p> <p>f) La copia de una póliza de fianza que el propietario del inmueble deberá entregar a la Delegación, para garantizar la conformidad de la construcción con el proyecto, y en su caso, el cumplimiento de las medidas de mitigación, compensación, o integración urbana ordenadas en el dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental correspondiente. El monto de la fianza será determinado por el titular de la Dirección General que entre sus facultades tenga la de registrar las Manifestaciones de Construcción, y deberá corresponder al avalúo comercial que emita</p>	<p>Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:</p> <p>I. ...</p> <p>I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:</p> <p>a) a e) ...</p> <p>f) Derogada;</p>

<p>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</p> <p>TEXTO VIGENTE</p>	<p>LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL</p> <p>TEXTO PROPUESTO</p>
<p>un valuador certificado por la autoridad competente de la Ciudad de México, avalúo que deberá versar tanto sobre la edificación como sobre el terreno donde pretenda construirse. En caso de que la obra requiera de dictamen de impacto urbano o autorización de impacto ambiental, el monto de la fianza se incrementará en un 50% de la cantidad que resulte del avalúo comercial practicado. El término de la fianza, cuando la obra no requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha de la autorización de uso y ocupación. El término de la fianza, cuando la obra requiera de dictamen de impacto urbano, corresponderá a la fecha en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, o en su caso, la Secretaría del Medio Ambiente, declaren cumplidas las medidas ordenadas en el dictamen o autorización respectivo.</p> <p>II. a IX. ...</p> <p>...</p>	<p>II. a IX. ...</p> <p>...</p>

VIII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Por lo anteriormente expuesto y fundado se somete a la consideración de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la siguiente Iniciativa:

CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE DEROGA EL INCISO f) FRACCIÓN I BIS DEL ARTÍCULO 9 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO.- Se deroga el inciso f) fracción I Bis del artículo 9 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 9.- Para constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, se hará constar en escritura pública:

I. ...

I Bis. Que el notario tuvo a la vista, y que agrega copia al apéndice de la escritura, de:

a) a e) ...

f) Derogada;

II a IX. ...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



DIP. MARTHA SOLEDAD AVILA VENTURA



TERCERO.- Los documentos ingresados que obren en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y se encuentren en curso, deberán ajustarse a las disposiciones del presente Decreto.

Atentamente

Martha Soledad Avila Ventura

Diputada Martha Soledad Avila Ventura

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudad de México a los 10 días del mes de agosto de 2022.