

Ciudad de México a 19 de julio de 2023.

**DIP. FAUSTO MANUEL ZAMORANO ESPARZA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
COMISIÓN PERMANENTE
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E**

La suscrita **Diputada María Guadalupe Morales Rubio**, Vicecoordinadora del Grupo Parlamentario de MORENA de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 Apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartados A numeral 1, D inciso a) y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II, 96, y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de esta H. Soberanía la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO Y EL INCISO a), DEL ARTÍCULO 82 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el derecho romano era reconocido el principio latino que señalaba “superficies solo cedit”, esto significa, que le pertenece al dueño lo unido a la superficie de un terreno.

Es decir, que en Roma¹ no se conoció el condominio, aunque desde el derecho clásico se conoció a la ínsula como forma de división del uso de edificios relativamente altos que se construían en la ciudad, y existía el derecho real de superficie en que se permitía la existencia

¹ Felipe de la Mata Pizaña, “NATURALEZA JURÍDICA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL CÓDIGO NAPOLEÓN A 1A LEGISLACIÓN VIGENTE DEL DISTRITO FEDERAL”. Disponible en acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv>

de un dueño del vuelo (construcciones) y otro del suelo (terreno), pero sin implicar la copropiedad sobre áreas comunes.

El tema de la vivienda en la capital luce un panorama complicado. Actualmente, vemos cómo estos enormes edificios de departamentos acaparan las calles. Y hubo otra época en la que toda colonia tenía sus vecindades. Pero no se puede negar que los multifamiliares en la Ciudad de México ocupan un lugar especial en la historia capitalina.

Aunque las vecindades tenían su encanto, no eran suficientes para brindar un espacio de calidad y económico a las clases populares. De ahí, nació la idea de buscar una nueva forma de explorar la vivienda colectiva.

Los multifamiliares en la Ciudad de México² existen desde finales de los 40, pero la realidad es que la idea de este tipo de espacios viene desde más atrás y de otro país. Nace en Francia, en donde uno de los padres de la arquitectura moderna y funcionalista, conocido como Le Corbusier inició esta clase de proyectos después de la Segunda Guerra Mundial. El gobierno necesitaba encontrar un nuevo espacio residencial para las personas que habían sido desplazadas por los bombardeos.

Le Corbusier comenzó con un par de proyectos que pronto se intentaron replicar en otras partes de Francia y de Europa. Sin embargo, esa influencia llegó a México de la mano del arquitecto y urbanista Mario Pani Darqui.

La historia de este tipo de vivienda en la capital comienza con el Centro Urbano Presidente Miguel Alemán (CUPA), ubicado en la esquina de Av. Coyoacán y la calle Félix Cuevas, en la colonia del Valle. Se inició su construcción en septiembre de 1947 y se terminó en agosto de 1949. Fue inaugurado el 2 de septiembre de ese año por el entonces presidente Miguel Alemán. El CUPA fue el primer conjunto construido de su tipo en México y América Latina en el que este tipo de proyectos era definido como una ciudad dentro de otra ciudad.

Todo eso se ubica dentro de un terreno de 40 mil metros cuadrados. Aunque solo se utilizó el 20% para la construcción, pues el 80% restante fue destinado a áreas verdes.

Aunque durante años el ISSSTE estuvo a cargo de la administración de este lugar, en 1988 vendió los departamentos a los residentes. Aunque a muchos les hizo felices, eso representó un problema, pues desde ese momento ellos mismos tuvieron que llevar la propia administración del lugar.

² Abigail Camarillo, "Multifamiliares en CDMX: arte, cultura, arquitectura e historia". 03 junio de 2021. Disponible en: <https://www.chilango.com/ocio/multifamiliares-en-la-cdmx-historia/> .

Es por ello que ante esta nueva necesidad es creada la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En esta Ley, en el Título Sexto que habla de la Cultura Condominal, en el artículo 82, establece que la Administración Pública Local promoverá una cultura condominal con base en el espíritu y principios de un determinado marco normativo para que coadyuven en la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

En este mismo artículo, en su párrafo tercero, menciona que la Procuraduría coadyuvará con el administrador designado para la creación de los comités básicos, formados y coordinados por condóminos y/o poseedores voluntarios, comprometidos con los proyectos específicos a desarrollar en el condominio, con el objeto de complementar las actividades de la administración en los espacios comunes, para preservar el ambiente físico induciendo a la sustentabilidad del hábitat y promover las relaciones armónicas entre condóminos y poseedores.

Entre estos Comités se encuentra el relacionado con materia del Medio Ambiente, el cual está encargado de atender las áreas verdes, promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.

Pero es importante ampliar estas actividades que puede realizar este Comité con la finalidad de dar cumplimiento a las finalidades y objetivos que se pretenden como lo es esencialmente a la conservación y preservación del medio ambiente y la tenencia responsable de los animales de compañía, y así dar cumplimiento a los ordenamientos legales como lo son la Ley de Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Residuos Sólidos y la Ley de Protección a los Animales, todos estos de la Ciudad de México.

En mérito de lo anterior, son de atenderse los siguientes:

ARGUMENTOS

1. Que la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal tiene por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio y regulará las relaciones entre los condóminos y 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 de la Ciudad de México.

2. Que de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México tiene por objeto, entre otros, el establecer y regular las áreas verdes, áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas de competencia del Distrito Federal, y en general regular el suelo de conservación para la preservación de los ecosistemas y recursos naturales de la Tierra, así como manejar y vigilar aquellas cuya administración se suma por convenio con la Federación, estados o municipios.
3. Que en la fracción IV del artículo 87 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, establece que se consideran áreas verdes las zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública; así como área o estructura con cualquier cubierta vegetal o tecnología ecológica instalada en azoteas de edificaciones.
4. Que el artículo 33 de la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México establece que todo generador de residuos sólidos debe separarlos en orgánicos e inorgánicos, dentro de sus domicilios, empresas, establecimientos mercantiles, industriales y de servicios, instituciones públicas y privadas, centros educativos y dependencias gubernamentales y similares, para ello deberán separar sus residuos sólidos de manera diferenciada y selectiva, de acuerdo a la subclasificación de residuos que establece el reglamento de la presente Ley.

Estos residuos sólidos, deben depositarse en contenedores separados para su recolección por el servicio público de limpia, con el fin de facilitar su aprovechamiento, tratamiento y disposición final, o bien, llevar aquellos residuos sólidos valorizables directamente a los establecimientos de reutilización y reciclaje.

5. Que la fracción V del artículo 4 BIS de la Ley de Protección a los Animales de la Ciudad de México establece que dentro de las obligaciones de los habitantes de la Ciudad de México el participar en las instancias de carácter social y vecinal, que cuiden, asistan y protejan a los animales.
6. Que para mejor ilustración se hace el siguiente cuadro comparativo para mejor ilustración de la propuesta de reforma:

LEY VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
Artículo 82. La Administración Pública del Distrito Federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de	Artículo 82. La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la



II LEGISLATURA



VICE COORDINADORA DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MEXICO

<p>la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>a) Comité de Medio Ambiente. - su actividad es atender a las áreas verdes, en azoteas promover la agricultura urbana, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, reciclar los residuos sólidos, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para el manejo de sus mascotas.</p> <p>En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentara que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.</p> <p>b) a e)...</p> <p>...</p>	<p>Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa en la procuración de justicia para el Distrito Federal, Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>a) Comité de Medio Ambiente.- su actividad es atender y promover la conservación de las áreas verdes, promover la agricultura urbana y las azoteas verdes en los edificios, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, fomentar el reciclaje de los residuos sólidos y hacer uso de contenedores diferenciados para su recolección por el servicio público de limpia, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para la tenencia responsable y esterilización de sus mascotas.</p> <p>En el tema de residuos sólidos, la Asamblea fomentara que exista el número suficiente de contenedores al interior del Condominio, procurando en la medida de lo posible la separación en rubros adicionales a orgánicos e inorgánicos.</p> <p>b) a e)...</p> <p>...</p>
---	--

7. Que la propuesta de reformas tiene por objeto, en primera instancia el recalcar entre los condóminos la importancia de la conservación de las áreas verdes y el promover el desarrollo de las azoteas verdes en los edificios, así como fomentar el reciclaje de los residuos sólidos y continuar con el hacer uso de los contenedores diferencias para facilitar el trabajo de los servicios públicos de limpia, y el concientizar la tenencia responsable de los animales de compañía y la cultura de su esterilización, todo esto con la finalidad de una sana, responsable y sustentable convivencia entre los condóminos.

Y en segundo término la reforma al primer párrafo del artículo citado es para armonizar conceptos y denominaciones de leyes e instituciones y organismos de la administración pública de la Ciudad de México.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN EL PRIMER PÁRRAFO Y EL INCISO a), DEL ARTÍCULO 82 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

ARTÍCULO 82.- La Administración Pública de la Ciudad de México promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente Ley, la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, la Ley de Participación Ciudadana, Ley de Cultura Cívica, la **Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, Ley de Justicia Alternativa en la procuración de justicia para el Distrito Federal, Ley de Justicia Alternativa del Tribunal Superior de Justicia para el Distrito Federal** y otras que coadyuven a la consolidación, estructura e identidad de los condominios.

...
...

a) Comité de Medio Ambiente.- su actividad es atender **y promover la conservación de las áreas verdes, promover la agricultura urbana y las azoteas verdes en los edificios**, captar el agua pluvial, reciclar el agua gris, promover el ahorro de agua con dispositivos domésticos, **fomentar el reciclaje de los residuos sólidos y hacer uso de contenedores diferenciados para su recolección por el servicio público de limpia**, promover el uso de energía solar en áreas comunes y capacitar a la población para **la tenencia responsable y esterilización de sus mascotas**.

...



II LEGISLATURA



b) a e)...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a 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 al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

ATENTAMENTE

Guadalupe Morales Rubio

**DIP. MARÍA GUADALUPE MORALES
RUBIO**