Ciudad de México a 22 de febrero de 2021

Dip. Héctor Díaz Polanco
Presidente de la Mesa Directiva
Congreso de la Ciudad de México
II Legislatura
Presente

GS

La que suscribe Diputada María Gabriela Salido Magos integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, del Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a), apartado E 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; 1, 2 fracción XXI, 5 fracción I, 79 fracción VI, 94 fracción II, 95 fracción II y 96 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, sometemos a consideración del Pleno de este H. Congreso, la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, al tenor de lo siguiente:

Exposición de motivos

La Ciudad de México es la segunda entidad más poblada del país, según datos del INEGI, derivado del Censo 2020, la población residente en la Ciudad de México era de 9 millones 209 mil 944 personas. La densidad de población es de, 6 163.3 habitantes por kilómetro cuadrado en la capital del país, y contrasta con la media nacional de 64.3 y con las entidades de México 760.2, Morelos 404.1, Tlaxcala 336.0, Aguascalientes 253.9 y Baja California Sur 10.8 habitantes por kilómetro cuadrado.

Cabe destacar que las demarcaciones territoriales Iztacalco (17,523), Cuauhtémoc (16,784), Benito Juárez (16,260) e Iztapalapa (16,220) tienen una densidad superior a los 16 000 habitantes por kilómetro cuadrado.

Atendiendo a las cifras anteriores, valdría la pena cuestionarse bajo los patrones urbanos de como impactan los patrones de crecimiento urbano actuales en los costos de los servicios urbanos básicos. Desde otra perspectiva. La densidad de la población puede ser endógena al gasto en servicios públicos.

Para garantizar el mejoramiento en los servicios urbanos, se dispone de un presupuesto anual, asignado a la Secretaría de Obras y Servicios siendo el histórico el siguiente:

GS

AÑO	PRESUPUESTO	FUENTE
2018	12,022 MILLONES	https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/97e4e819c6cf113706e3340105929a52.pdf
2019	18, 126 MILLONES	https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/3c975ca43dd414a6b3cc2b85309db452.pdf
2020	19,425 MILLONES	https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/0e20418aff531f4ba0ad32c87ebcd58f.pdf

De eso deriva la importancia de garantizar que las alcaldías cuenten con un programa preventivo de atención y mantenimiento en servicios urbanos, teniendo un control efectivo sobre el gasto público y evitando el subejercicio del presupuesto de Obras.

Lo anterior por citar un en el ejercicio fiscal de 2021, por ejemplo, en Azcapotzalco existen 38 mil 806 solicitudes vecinales pendientes de solucionar; en Magdalena Contreras hay un déficit para adquirir gasolina, por lo que servicios como recolección de basura y seguridad están comprometidos, y en Álvaro Obregón existe un adeudo de 60 millones por el suministro eléctrico, además no hay dinero para pagar horas extra a los trabajadores, según reporta el periódico *Excélsior.*

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el comunicado de prensa número 98/21 por parte del INEGI, con fecha del 29 de enero del 2021, en el 2020 se reportaron 2 756 319 viviendas particulares habitadas con una tasa de crecimiento promedio anual de 1.2 por ciento. En 2000 la cifra era de 2 131 410 viviendas y en 2010 de 2 453 031.

Durante los últimos 20 años, el promedio de ocupantes por vivienda muestra un descenso gradual que implica que de 4.0 ocupantes en promedio en 2000 pasa a 3.3 en 2020.

El Derecho a la Ciudad implica responsabilidades en todos los ámbitos de gobierno y ciudadanos para ejercer, reclamar, defender y promover la gobernanza equitativa y la función social de todos los asentamientos humanos dentro de un hábitat de derechos humanos, así define la *ONU HÁBITAT.*

El Derecho a la Ciudad. La Constitución de la Ciudad de México, se menciona en el:

> ***"Artículo 3*** *De los principios rectores:*
>
> *1) La dignidad humana es principio rector supremo y sustento de los derechos humanos. Se reconoce a toda persona la libertad y la igualdad en*

derechos. La protección de los derechos humanos es el fundamento de esta Constitución y toda actividad pública estará guiada por el respeto y garantía a éstos.

GS

2) La Ciudad de México asume como principios:

a) El respeto a los derechos humanos, la defensa del Estado democrático y social, el diálogo social, la cultura de la paz y la no violencia, el desarrollo económico sustentable y solidario con visión metropolitana, la más justa distribución del ingreso, la dignificación del trabajo y el salario, la erradicación de la pobreza, el respeto a la propiedad privada, la igualdad sustantiva, la no discriminación, la inclusión, la accesibilidad, el diseño universal, la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, la protección y conservación del patrimonio cultural y natural. Se reconoce la propiedad de la Ciudad sobre sus bienes del dominio público."

Por su parte, el artículo 5 Ciudad garantista, señala que:

"A. Progresividad de los derechos

1. Las autoridades adoptarán medidas legislativas, administrativas, judiciales, económicas y las que sean necesarias hasta el máximo de recursos públicos de que dispongan, a fin de lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos en esta Constitución. El logro progresivo requiere de una utilización eficaz de los recursos de que dispongan y tomando en cuenta el grado de desarrollo de la ciudad."

En ese orden de ideas, en la misma Constitución Política, en su artículo 9, Cuidad Solidaria, estipula lo siguiente:

"(…)
E. Derecho a la vivienda

i. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.
ii. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.
iii. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.
iv. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.
(…)"

Por lo que hace al artículo 12, Derecho a la Ciudad, debemos destacar en su parte conducente lo siguiente:

*"1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el **uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad**, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.*
*2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, **la función social de la ciudad, su gestión democrática** y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía."*

GS

En el mismo estudio armónico de las disposiciones que la Asamblea Constituyente heredó a la Ciudad de México, es preciso destacar las siguientes determinaciones en materia de ciudad habitable, establecidas en el artículo 13 Constitucional:

"(…)
D. Derecho al espacio público
1. Los espacios públicos son bienes comunes. Tienen una función política, social, educativa, cultural, lúdica y recreativa. Las personas tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales reconocidas por esta Constitución, de conformidad con lo previsto por la ley. Se entiende por espacio público al conjunto de bienes de uso común destinados a la generación y fomento de la interacción social, o bien, que permitan el desarrollo de las personas.
2. Las autoridades de la Ciudad garantizarán el carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos y promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad que favorezcan la construcción de la ciudadanía y eviten su privatización.
(…)"

Ahora bien, en la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, el artículo 13 establece los derechos de la población al interior de las demarcaciones territoriales, siendo del tenor siguiente:

"Son derechos de la población de la Ciudad y sus demarcaciones territoriales:
I. Utilizar los servicios públicos que presten las autoridades de la demarcación territorial, de
acuerdo con los requisitos que establezca esta Ley, las disposiciones generales con carácter de bando respectivas y las demás disposiciones jurídicas aplicables;
II. Ser atendida por las autoridades de la demarcación territorial en todo asunto relacionado con su calidad de habitante;
III. Recibir los beneficios de la obra pública de interés colectivo que realicen las autoridades de la demarcación territorial;
IV. Participar en los mecanismos de democracia directa y participativa previstos en la Constitución Local y la ley respectiva; y
V. Los demás que otorguen las leyes y demás disposiciones aplicables."

Que la Ley en cita, establece en materia de espacio público las siguientes determinaciones:

*"**Artículo 196.** El espacio público de las demarcaciones territoriales es un bien común. Tiene una función política, social, educativa, cultural, estética, lúdica y recreativa. **Todas las personas sin distinción alguna tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos** con calidad estética, para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales reconocidas en la Constitución Local."*

GS

**énfasis añadido*

*"**Artículo 197**. **Las Alcaldías garantizarán los espacios públicos**, así como su calidad estética, que genere espacios habitables de carácter colectivo, comunitario y participativo de los espacios públicos en cada demarcación territorial, promoverán su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad que favorezcan la construcción de la ciudadanía y eviten su privatización."*

**énfasis añadido*

"Artículo 198**. **En materia de espacios públicos es responsabilidad de las Alcaldías:

i. Promover la creación, ampliación, cuidado, mejoramiento, uso, goce, recuperación, mantenimiento, defensa de la calidad estética y uso adecuado del espacio público;
ii. Construir, rehabilitar y mantener los espacios públicos que se encuentren a su cargo, de conformidad con la normatividad aplicable;
iii. Ejecutar programas a través de mecanismos de autogestión y participación ciudadana para el rescate y mejora de la calidad del espacio público, sujetándose a lo dispuesto en la normatividad aplicable;
iv. Garantizar que la utilización de la vía pública y espacios públicos por eventos y acciones gubernamentales que afecten su destino y naturaleza, sea mínima;
v. Administrar los centros sociales, instalaciones recreativas, de capacitación para el trabajo y centros deportivos, cuya administración no corresponda a otro orden de gobierno; y
vi. Ordenar y ejecutar las medidas administrativas encaminadas a mantener o recuperar la posesión de bienes del dominio público que detenten particulares, pudiendo ordenar el retiro de obstáculos que impidan su adecuado uso."

Ahora bien, en la **Ley de Propiedad de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal, permite aplicar recursos públicos para el mejoramiento** de las propiedades habitacionales, mantenimiento, **servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común;** así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes:

Artículo 23.- Son objeto de propiedad común:

I. El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;
(…)
IV.- Los recursos, equipo, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública.
(…)
Los bienes de propiedad común no podrán ser objeto de posesión y/o usufructo exclusivo de condóminos, poseedores o terceros y en ningún caso podrán enajenarse a un particular ni integrar o formar parte de otro régimen condominal, a excepción de los bienes muebles que se encuentren en desuso, previa aprobación de la Asamblea General.

GS

Artículo 27.- *Los Órganos Políticos Administrativos y demás autoridades de la Administración Pública, podrán aplicar recursos públicos para el mejoramiento de las propiedades habitacionales, mantenimiento, servicios, obras y reparaciones en áreas y bienes de uso común, así como para implementar acciones en materia de seguridad pública, procuración de justicia, salud sanitaria y protección civil en casos urgentes que pongan en peligro la vida o integridad física de los condóminos o poseedores. Sin menoscabo de la propiedad o dominio de los condóminos y sin contravenir esta Ley y los ordenamientos jurídicos aplicables.*

Lo anterior bastará con la petición de un condómino o poseedor; sin que ello impida que la misma Asamblea General contrate servicios profesionales para estos fines.

Planteamiento del Problema

Retomando los datos emitidos por el INEGI, en razón del número de viviendas particulares habitadas y su tasa de crecimiento promedio anual de 1.2 por ciento. Hay que destacar que un amplio porcentaje de estas viviendas, derivado del crecimiento poblacional y la gentrificación, se registra en unidades habitacionales.

El deterioro que sufren las áreas comunes principalmente surge del abandono, debido a que en su mayoría no cuentan con mantenimiento. De acuerdo con SEDATU, en el diagnóstico Programa de Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales, que realizó en el año 2014, menciona que los principales problemas detectados en conjuntos habitacionales son: apropiación de áreas comunes, falta de mantenimiento de las áreas y espacios comunes, problema con el pago de cuotas de mantenimiento.

El Gobierno de la Ciudad de México ha implementado programas para atender la problemática relativa a las áreas comunes, por mencionar en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 18 de enero del 2019, se ejerció un programa por parte de la Procuraduría Social de la Ciudad de México *(PROSOC)* el cual consistía en se realizar acciones de mejoramiento y mantenimiento en áreas de uso común en unidades habitacionales de interés social de la Ciudad de México.

Para el ejercicio del año 2017 el programa contó con un total de 544 unidades habitacionales beneficiarias de trabajos de mejoramiento, mantenimiento u obra nueva en las áreas y bienes de uso común, como por ejemplo: pintura e impermeabilización; calles y andadores; infraestructura hidráulica y sanitaria; equipamiento urbano al interior de las unidades habitacionales; cuidado del medio ambiente; reparación de estructuras; instalación de sistemas de seguridad; reparación de infraestructura eléctrica y de gas, y sustitución de herrería, entre otros trabajos de mantenimiento. Para el ejercicio 2019 se autorizaron $240’000,000.00 (doscientos cuarenta millones de pesos 00/100 M.N.) en la partida presupuestaria, “ayudas sociales y culturales” para el Programa Social “Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales” (RIPUH).

Dicho programa sigue operando en la Ciudad de México siendo beneficiadas sólo 77 Unidades Habitacionales de acuerdo con el padrón parcial que se muestra en la página de la Procuraduría Social de la Ciudad de México.

Por tal motivo es necesario que se formule un plan de mejoramiento urbano en el que esta actividad sea frecuente que no solo se intervenga cuando exista el problema sino con la intención de prevenir futuras problemáticas que viven los habitantes de la Ciudad de México.

En otras palabras, la ciudad es un espacio público, un conjunto de puntos de encuentro, un sistema de lugares significativos, donde la sociedad puede representarse y visibilizarse. Porque si ello no ocurre, se producirán ciudades sin ciudadanos. Es allí donde se puede hacer más ciudad para más ciudadanos y más ciudadanos para más ciudad.

De lo antes mencionado, es necesario garantizar el buen funcionamiento de los servicios urbanos, y que de ello depende la conservación del Espacio Público.

Por ello incentivar el apoyo para el desarrollo de obras de mejoramiento y mantenimiento de las áreas y bienes de uso común de las unidades habitacionales, resulta fundamental para evitar su deterioro de las áreas comunes; porque este apoyo no sólo se traduciría en un mejoramiento de las condiciones de vida de los vecinos que habitan en unidades habitacionales, sino que evita la descomposición del tejido social dadas las características de algunos los inmuebles.

En tal virtud se considera oportuno modificar nuestro andamiaje jurídico a fin de facultar a los órganos político administrativos de cada demarcación territorial de la Ciudad, con el fin de que se logre garantizar el pleno goce del derecho de una ciudad habitable como lo expone la Constitución Política de la Ciudad México.

Respecto a lo anteriormente señalado se garantizará a los vecinos de unidades habitaciones una vivienda adecuada, en el entendido que en su mayoría las áreas comunes pueden utilizarse para su recreación y fomento de interacción social.

Objeto de la iniciativa

El presente Proyecto de Iniciativa, busca reformar el Artículo 32 de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, procurando que las Alcaldías -en cumplimiento de sus obligaciones-, planeen y ejecuten un Programa Preventivo para el mejoramiento de los Servicios Urbanos, de esa manera procurar el Derecho a la Ciudad Habitable, cuidando de los Espacios Públicos; promoviendo su creación y regeneración en condiciones de calidad, de igualdad, de inclusión, accesibilidad y diseño universal, así como de apertura y de seguridad, tal y como señala en el texto Constitucional.

Bajo esa misma premisa, se pretende reformar y adicionar los artículos; 2, 29 y 42, de la Ley ya antes mencionada, no solo para garantizar los derechos a una ciudad habitable y al espacio público, sino también para otorgar facultades a las Alcaldías y que estas, como el gobierno más próximo a la ciudadanía, puedan intervenir en materia de recuperación y mantenimiento del espacio de uso común en los condominios y unidades habitacionales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a su consideración la siguiente: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO,** al tenor del siguiente:

DECRETO

ÚNICO. Se **adiciona** la fracción XIII, recorriendo en su orden las subsecuentes y la fracción XXII recorriendo en su orden la subsecuente, ambas al artículo 2; la fracción XV al artículo 29, recorriendo en su orden las subsecuentes; la fracción XIII al artículo 32, y se **reforma** la fracción XII del artículo 32, todos de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de la presente ley se entenderá por:

I…XII.

XIII. Espacio de Uso Común: ***Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Distrito Federal, el Reglamento de la ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.***

GS

XIV…XXI.

XXII Unidad habitacional: ***Conjunto condominal que comprende obras de urbanización, dotación de infraestructura, equipamiento urbano y lotificación, el cual está destinado predominantemente para vivienda ya sea de tipo unifamiliar o plurifamiliar, pero, de acuerdo con el aprovechamiento o uso de suelo permitido, tendrá posibilidad de realizar una o más edificaciones con usos diversos como oficina, comercio o mixto.***

XXIII…

Artículo 29. Las Alcaldías tendrán competencia, dentro de sus respectivas jurisdicciones, en las siguientes materias:

I…XIV.

XV. Espacios de uso común en unidades habitacionales;

XVI…XVIII.
.

Artículo 32. Las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos son las siguientes:

I. a XI.

XII. Promover la consulta ciudadana y la participación social bajo el principio de planeación participativa en los programas de ordenamiento territorial**, y**

XIII. Planear, coordinar, y ejecutar, programas para la rehabilitación, mantenimiento, mejoramiento e innovación de espacios de uso común en Unidades Habitacionales.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión. GS

SEGUNDO. El Presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. Las personas titulares de las Alcaldías, preverán en su Presupuesto de Egresos de cada ejercicio fiscal, los recursos suficientes para la intervención de forma preventiva en la prestación de los servicios urbanos de su competencia, incluyendo aquellos en espacios de uso común en unidades habitacionales.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles a los 22 días del mes de febrero de 2022.

Atentamente,

Gaby Salido

Dip. María Gabriela Salido Magos

II LEGISLATURA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO