

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E.

II LEGISLATURA

El suscrito **Diputado Luis Alberto Chávez García**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de Acción Nacional, de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 Apartado B, numerales 1, 2, 3, 23, numeral 2 inciso e), 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 fracción I inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, XXI, fracción XXI, 12 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este Honorable Congreso: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**; al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La información de la Encuesta Intercensal 2015 del INEGI refleja que en la Ciudad de México había 2.6 millones de viviendas, sin embargo, no muestra el número de viviendas ubicadas en unidades habitacionales.

Según los registros internos de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, en 2016 cuantificaba administradores en 1,628 unidades habitacionales conformadas por 102,798 viviendas con una población potencial de 349,513 habitantes.

El Programa Social *“Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales”* (RIPUH), para el ejercicio 2021 tenía programado apoyar hasta 850 unidades

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

habitacionales de la Ciudad de México o su equivalente de 80 mil viviendas que representa 272 mil personas beneficiarias.¹

Por otra parte, el origen de las contribuciones se presenta en el momento en que el hombre decide vivir en sociedad, y a partir de ese momento, se da también el origen de las comunidades que posteriormente formaran el Estado; el cual tiene la necesidad de ser conducido por un gobierno, y éste a su vez para satisfacer las necesidades de la comunidad; por lo que, le es necesario desde ese momento el establecimiento de las contribuciones.

En México, en el Artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se establece la obligación de contribuir al gasto público en los tres niveles de gobierno; por razones inmediatas de recaudación y, en forma idónea.

La potestad de gravar con impuestos la propiedad inmobiliaria, en todo aquello que corresponda y pertenezca a lo que conforma o integra un bien inmueble. La fuente de ingresos más importante para la Ciudad de México es el impuesto predial, y éste es uno de los impuestos locales que tiene una carga fiscal, cuya determinación es prácticamente natural, debido al arraigo de los poseedores o propietarios de inmuebles.

La recaudación de ingresos propios es uno de los factores que aumenta la eficacia de las administraciones locales debido a que esta situación incrementa las libertades en el ejercicio de los recursos al no depender de los recursos etiquetados previamente por otras instancias gubernamentales.

El impuesto predial se define como el valor a la posesión o propiedad de los predios ya sean de origen urbano o rural, haciendo hincapié al valor del suelo y no a la edificación.

¹

<https://www.prosoc.cdmx.gob.mx/storage/app/media/uploaded-files/reglas-de-operacion-del-programa-social-ripuh-2021-aprobadas.pdf>

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

En las sociedades primitivas la capacidad tributaria del individuo no se medía por su capacidad de aportar, sino que este era cobrado sin tomar en cuenta factores sociales o económicos, problemática que se acentuó con el avance de la propiedad privada que dio pie a que la desigualdad se manifestará aún más en aislamiento, marginación y discriminación social, lo que hizo que el impuesto se tornara injusto.

Afortunadamente, en la actualidad existen áreas de oportunidad para poder estimular la captación tributaria. En ese sentido, existen exenciones en materia de impuesto predial para los inmuebles que pertenecen a organismos gubernamentales como delegaciones federales, edificios de gobierno, hospitales y escuelas, así como para obras de infraestructura como aeropuertos y autopistas.

Considerando lo anterior, la presente iniciativa plantea al impuesto predial como una alternativa real para mejorar sus condiciones, la realidad demuestra que las unidades habitacionales que existen en la actualidad en la Ciudad de México, si bien es cierto que muchas de ellas son testimonio de la modernidad arquitectónica, también lo es que sus habitantes no concretan acuerdos para realizar acciones de conservación, acelerando su deterioro físico y el abandono de áreas comunes, en ese sentido,

Considerando que el estado actual de conservación las Unidades Habitacionales en la Ciudad de México no es el óptimo, y esto se debe a problemáticas de administración condominal que se han acentuado con los años, y que no han respondido a los desafíos que implica la gestión de las unidades de habitación moderna, dado que no consideran su escala ni su densidad habitacional.

Por ello, resulta menester retribuir a los contribuyentes con un doble objetivo, por un lado, estimular el pago del impuesto y por otro destinar un porcentaje del presupuesto de la ciudad para obras de mantenimiento y mejora en las Unidades Habitacionales, para poder aumentar la plusvalía del patrimonio de nuestras y nuestros ciudadanos.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

Esta propuesta no contiene problemática de género, todo lo contrario todas las personas requerimos más que un listado de derechos reconocidos para nuestro desarrollo integral, el cual depende, en gran medida, que en principio contemos con una vivienda adecuada; así, toda persona tiene el derecho a una vivienda digna.

Este derecho está reconocido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales, Culturales, en sus artículos 2 y 11, por lo cual los Estados están obligados a adoptar las medidas necesarias y asegurar su plena efectividad y goce. Pero, ¿qué implica esto para los gobiernos?

Reconocer el derecho humano a una vivienda adecuada (en adelante “derecho a la vivienda”), implica que éste deberá garantizarse independientemente de las circunstancias, atendiendo a su inherencia, interdependencia e indivisibilidad con los otros derechos humanos, para que de esta forma las personas tengamos un mínimo de seguridad, es decir, gastos soportables para su construcción, seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de servicios materiales e infraestructura; habitabilidad, accesibilidad, un lugar conveniente y adecuación cultural, por mencionar algunos ejemplos.

IMPACTO PRESUPUESTAL DE LA PRESENTE INICIATIVA

Más de la mitad de la vivienda regular en la Ciudad de México se ubica en condominios y unidades habitacionales; sin embargo, éstas últimas sufren un grave deterioro, que comenzó en 1985 luego de que el gobierno las desincorporó, incluidas las áreas comunes, para darlas en propiedad a sus ocupantes y dejarles la responsabilidad de su mantenimiento, lo que resultó “una carga muy pesada para ellos.

Para el año 2022, se anunció la inversión de 240 millones de pesos para atender al menos 600 conjuntos habitacionales que no han recibido atención en 10 años.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Con esta iniciativa se pretende se atiendan a las unidades que no han recibido apoyo en muchos años o que nunca lo han tenido, incluidas las que requieren mantenimiento.

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

PRIMERO. - Que el artículo 122, apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que

“II. 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”

En tanto que el orden constitucional local, deposita el poder legislativo en el Congreso de la Ciudad de México, integrado por 66 diputaciones, y que, de conformidad con el inciso a) del apartado D del artículo 29, nos faculta para “Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local...”

SEGUNDO. - Que con fundamento en el artículo 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, las y los Diputados del Congreso están facultados para iniciar leyes o decretos, en tanto que el numeral 5 fracción I de su Reglamento indica que “iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso son derechos de las y los Diputados” es una de las facultades de los Diputados del Congreso.

TERCERO. - Que el Artículo 5 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece:

Ciudad garantista A.

Progresividad de los derechos

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

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.

II LEGISLATURA

Que el artículo 7

Ciudad democrática A.

Derecho a la buena administración pública

1. Toda persona tiene derecho a una buena administración pública, de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los servicios públicos de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación.

2. Las autoridades administrativas deberán garantizar la audiencia previa de los gobernados frente a toda resolución que constituya un acto privativo de autoridad. En dichos supuestos, deberán resolver de manera imparcial y equitativa, dentro de un plazo razonable y de conformidad con las formalidades esenciales del procedimiento.

Artículo 9

Ciudad solidaria

A.....

B....

C....

D.....

Oficina 217, Edificio Zócalo, 2º piso, Plaza de la Constitución N° 7, Alcaldía Cuauhtémoc,
Col. Centro, C.P. 06010, Teléfonos: 5130 19 00 y 51 30 19 80, Ext. 2308
Correo electrónico: alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

E. Derecho a la vivienda

- 1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.**
- 2. 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.**
- 3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.**
- 4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.**

CONSIDERANDOS

PRIMERO. – Que a lo largo de los años se ha evidenciado que la dinámica política y económica entre los tres niveles de gobierno, así como las relaciones institucionales derivadas de éstas, se caracterizan por el cambio constante en sus arreglos y equilibrios; el federalismo fiscal es un ejemplo que ilustra fielmente esta situación.

Las reiteradas modificaciones en el arreglo federalista, particularmente, en la normatividad que define las capacidades institucionales con las que cuenta el municipio para recaudar ingresos propios son muestra de lo anterior.

En este sentido, la capacidad recaudatoria de la ciudad es un elemento esencial para garantizar la sustentabilidad de las finanzas públicas, debido a la vinculación institucional y codependencia que existe entre los niveles de gobierno en la actualidad.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

La recaudación de ingresos propios es uno de los factores que aumenta la eficacia de las administraciones municipales debido a que esta situación incrementa las libertades en el ejercicio de los recursos al no depender de los recursos etiquetados previamente por otras instancias gubernamentales. En ese sentido, el impuesto predial se presenta como una alternativa real para mejorar las condiciones en las haciendas municipales.

II LEGISLATURA

SEGUNDO. – Que la tributación es un medio donde convergen factores que influyen directa o indirectamente sobre los principios y los deberes del ciudadano; ya que estos últimos, con su aporte son los que determinan el curso que van a tomar las entidades reguladoras que disponen de los recursos para priorizar las áreas importantes en donde se deben invertir los recursos.

TERCERO. – Que los impuestos a la propiedad representan el 80% de los recursos obtenidos por el cobro de impuestos locales, por lo que son los principales, el más importante de ellos es el predial, que entre 2006 y 2019 representó el 53% de recaudación², de acuerdo con información proporcionada por el tesorero de la Ciudad de México, se esperaba una captación de aproximadamente de 12 mil millones de pesos para el año 2021.

Para el año 2022 la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, Luz Elena González Escobar, señaló que se recaudarían por el impuesto predial alrededor de 19 mil millones de pesos, de los cuales 60% se obtienen en los primeros dos meses del año.

² Fuente: Estadísticas Oportunas del Sector Público (SHCP) y cifras del PIB (INEGI).

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

CUARTO. - Que todos los ciudadanos incluyendo los menos ricos deben tributar algo, de acuerdo con sus ingresos, para que el Estado pase a ser una responsabilidad de todos los ciudadanos y todos participen en las decisiones importantes de la vida local y nacional.

QUINTO.- Que las entidades públicas deben dar prioridad a la implementación de mecanismos que permitan mejorar la calidad de vida de la población, a través de programas de mejoramiento de vivienda y mejoramiento integral de las unidades habitacionales de la ciudad, que permitan vivir con condiciones mínimas de dignidad, habitabilidad, calidad, sostenibilidad y seguridad en su entorno garantizando la universalidad en el acceso de calidad al equipamiento colectivo y espacio público en las zonas urbanas y rurales de nuestra ciudad atendiendo los criterios de cobertura, accesibilidad, articulación y continuidad.

SEXTO.-. Que la ley de Vivienda de la Ciudad de México establece que, se deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general , así como garantizar la certeza jurídica de la vivienda, de los conjuntos o unidades habitacionales, mediante las facilidades administrativas, notariales y registrales necesarios

SÉPTIMO. – Que el establecer un porcentaje mínimo total de lo recaudado por el impuesto predial permitirá a los propietarios de unidades habitacionales mejorar las condiciones de sus inmuebles, además de coadyuvar a fomentar la certidumbre y transparencia como elemento central de gobierno, elevando los parámetros de mejores prácticas en la rendición de cuentas.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN LEGISLATIVA

Con el propósito de ilustrar mejor la propuesta de modificación que nos ocupa, se muestra el siguiente cuadro comparativo:

N°	COMO DICE ACTUALMENTE	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
	LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO
1.	Artículo 51.- El Instituto deberá promover la producción social del hábitat, para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda; en coordinación con las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, que puedan utilizar sus recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo, para garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de las y los habitantes de las unidades habitacionales de	Artículo 51.- El Instituto deberá promover la producción social del hábitat, para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda; en coordinación con las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, que puedan utilizar sus recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo, para garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de las y los habitantes de las unidades habitacionales de

Oficina 217, Edificio Zócalo, 2º piso, Plaza de la Constitución N° 7, Alcaldía Cuauhtémoc,
Col. Centro, C.P. 06010, Teléfonos: 5130 19 00 y 51 30 19 80, Ext. 2308
Correo electrónico: alberto.chavez@congresocdmx.gob.mx

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

	interés social y popular, a través del impulso del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial, entre otros.	interés social y popular, a través del fondo de apoyo para mantenimiento y mejoramiento a que refiere el artículo 52 del presente ordenamiento.
2.	<p>Artículo 52.- La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes, deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general.</p> <p>En todas las acciones que se realicen, se deberá garantizar la seguridad a toda la población y en especial a las mujeres, niñas, niños, adultos mayores y personas con discapacidad, en el espacio público.</p>	<p>Artículo 52.- La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes, deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general.</p> <p>Para establecer un fondo para mantenimiento y mejora de las unidades habitacionales se considerará anualmente el 0.3 % de lo recaudado en el ejercicio fiscal</p>

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

		<p>anterior por concepto de impuesto predial.</p> <p>En todas las acciones que se realicen, se deberá garantizar la seguridad a toda la población y en especial a las mujeres, niñas, niños, adultos mayores y personas con discapacidad, en el espacio público.</p>
3.	<p>(SIN COMPARATIVO)</p>	<p>Artículo 52 BIS- El fondo será administrado por la Secretaría y para acceder se requerirá lo siguiente:</p> <p>La Secretaría podrá financiar desde 50 mil pesos hasta un máximo de 300 mil pesos para la rehabilitación de una unidad habitacional, previo a la solicitud realizará un dictamen para establecer las acciones prioritarias de rehabilitación a atender.</p> <p>Por mutuo acuerdo, el representante de la unidad habitacional y la Secretaría decidirán qué acciones prioritarias se podrán realizar con dicho fondo. Para que una Unidad Habitacional pueda</p>

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

	acceder al financiamiento, deberá de ingresar el inmueble al Programa que para tal efecto establezca la Secretaría y en el cual establecerán los términos y condiciones de acceso al fondo.
--	---

PROYECTO DE DECRETO

Por lo anteriormente fundado y motivado se presenta ante el Pleno del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO ÚNICO. - SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 51 Y 52 Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 52 BIS DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO PARA QUEDAR COMO SIGUE:

Artículo 51.- El Instituto deberá promover la producción social del hábitat, para el mejoramiento ambiental, con un enfoque sustentable del espacio público, el uso de suelo, infraestructura, servicios, equipamientos básicos y vivienda; en coordinación con las personas físicas o morales, productores sociales, instituciones académicas, organizaciones sociales o civiles, sin fines de lucro, que puedan utilizar sus recursos, asistencia técnica, financiamiento y trabajo, para garantizar el mejoramiento de la calidad de vida de las y los habitantes de las unidades habitacionales de interés social y popular, a través **del fondo de apoyo para mantenimiento y mejoramiento a que refiere el artículo 52 del presente ordenamiento.**

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Artículo 52.- La Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes, deberá fomentar la conformación, rehabilitación y preservación de los espacios públicos, con la finalidad de brindar beneficios físicos y emocionales, que se traduzcan en un sentimiento de bienestar y libertad, pérdida o reducción considerable del estrés y la inseguridad, mejoramiento de la imagen y el entorno de las unidades habitacionales en general.

Para establecer un fondo para mantenimiento y mejora de las unidades habitacionales se considerará anualmente el 0.3 % de lo recaudado en el ejercicio fiscal anterior por concepto de impuesto predial.

En todas las acciones que se realicen, se deberá garantizar la seguridad a toda la población y en especial a las mujeres, niñas, niños, adultos mayores y personas con discapacidad, en el espacio público.

Artículo 52 BIS- El fondo será administrado por la Secretaría y para acceder se requerirá lo siguiente:

La Secretaría podrá financiar desde 50 mil pesos hasta un máximo de 300 mil pesos para la rehabilitación de una unidad habitacional, previo a la solicitud realizará un dictamen para establecer las acciones prioritarias de rehabilitación a atender.

Por mutuo acuerdo, el representante de la unidad habitacional y la Secretaría decidirán qué acciones prioritarias se podrán realizar. Para que una Unidad Habitacional pueda acceder al financiamiento, deberá de ingresar el inmueble al

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



2023 año de Francisco Villa, el Revolucionario del Pueblo”

Programa que para tal efecto establezca la Secretaría y en el cual establecerá los términos y condiciones de acceso al fondo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase el presente Decreto a la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su publicación y promulgación 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.

TERCERO. Todas las disposiciones legales que contravengan el presente decreto, serán derogadas.

ATENTAMENTE

Luis Chávez

DIP. LUIS ALBERTO CHÁVEZ GARCÍA

Dado en el Recinto Legislativo a los
13 días del mes de septiembre de 2023.

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO