



I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

**2020, Año de Leona Vicario Benemérita Madre de la Patria**

Ciudad de México, a 27 de abril de 2020

Oficio No. CCM/DOOR/MLAYQC/123/2020.

Asunto: inscripción

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL H.  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

Con fundamento en los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a y b. Apartado E numeral 1, 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 y II, 95, fracción II, y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de esta Honorable Soberanía, la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 3031 Y 3033 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 74 Y 75 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

Solicitándole sea inscrita en el orden del día de la próxima Sesión Ordinaria, para su presentación en tribuna y su publicación en la Gaceta del Congreso de la Ciudad de México.

Agradecida por su atención, reciba un afectuoso saludo

**A T E N T A M E N T E**

**DIPUTADA DONAJI OFELIA OLIVERA REYES**

C.c.p.  
Expediente/minutario  
DOOR/gmg



I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

Ciudad de México, a 27 de abril de 2020

**DIP. ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

La suscrita Diputada Donaji Ofelia Olivera Reyes, del Grupo Parlamentario de MORENA en esta I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México; y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71 fracción III, 122 apartado A, fracciones I y II, párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 28, 29 apartado A numeral 1, Apartado D inciso a) y Apartado E, 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; Artículos 1, 4, fracción XXI, 12 fracción II, 13 fracción LXIV, 26 y 29 fracciones XI y XII de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y Artículos 2 fracción XXI, 5 fracciones I y II, 82, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto al Pleno de este H. Congreso la presente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 3031 Y 3033 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 74 Y 75 DE LA LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO**, al tenor de los siguientes:

**I. Planteamiento del Problema**

El derecho a la vivienda es “[...] el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad” (ONU, 2008).

Por lo tanto, el derecho a la vivienda digna y decorosa implica el que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda con seguridad jurídica y en las siguientes condiciones y características:

- 1) Que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas;
- 2) Con seguridad en su tenencia;
- 3) Con materiales y diseño de calidad;

---

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

- 4) Bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes;
- 5) Emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria;
- 6) Con un diseño que como unidad y como asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y
- 7) En un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías.

El derecho a la vivienda digna y decorosa es uno de los derechos económicos, sociales y culturales considerados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El Estado mexicano ratificó y suscribió este pacto en 1981, por lo que se encuentra obligado a procurar la vigencia y observancia de los citados derechos en beneficio de sus ciudadanos y de todo aquel individuo que se encuentre en su territorio.

En nuestro país, existen 31.5 millones de viviendas y son habitadas por cerca de 117 millones de personas<sup>1</sup>. Mientras que, en la Ciudad de México hay 2.6 millones de viviendas habitadas por 8.9 millones de personas<sup>2</sup>

De las viviendas en el país, 22% de las viviendas se encuentran en localidades rurales.

### COMPARATIVO VIVIENDAS Y HABITANTES EN EL PAÍS Y LA CIUDAD DE MÉXICO

	Viviendas Millones	Habitantes Millones	Habitantes/Viviendas as Promedio
México	31.5	117	3.7
Ciudad de México	2.6	8.9	3.4

Fuente: Realización propia con información de CONEVAL e INEGI

Alrededor de 71% de las viviendas en el país tienen un jefe de familia hombre. En el caso de las viviendas que tienen una jefa de familia mujer, de

<sup>1</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa. 2018.

<sup>2</sup> INEGI. Número de Habitantes Ciudad de México (2015).



I LEGISLATURA



Donaji Olivera Reyes  
Diputada del Primer Congreso  
de la Ciudad de México  
MORENA

**morena**  
La esperanza de México

2010 a 2015 hubo un aumento de casi cinco puntos porcentuales, al pasar de 24.5 a 29%<sup>3</sup>.

Por su parte, en la Ciudad de México las jefaturas por hombres son el 64% y el 36%<sup>4</sup> son de mujeres, siete puntos más que el promedio nacional.

La principal modalidad de tenencia de las viviendas mexicanas es la propiedad (67.9% de las viviendas), seguida de la renta (15.9%) y 14.1% de las viviendas son prestadas y 1.5% en otra situación<sup>5</sup>, desglosándose de la siguiente manera:

### **Tipo de Adquisiciones de las viviendas**

30.9% La compró hecha

33.4% la mandó construir

24% La construyó ella misma o familiares (autoconstrucción)

8.6% La heredó

1.5% La recibió como apoyo del gobierno

0.6% la obtuvo de otra manera

0.9% No especificado.

### **Tipología de las viviendas**

73.1% de estas, es decir, casi tres cuartas partes, son casas únicas en terreno;

16.7% comparten terreno con otras viviendas;

5% son departamentos en edificios;

2.1% son casas dúplex, triple o cuádruple;

1.7% son parte de una vecindad o cuartería; y

---

<sup>3</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa. 2018.

<sup>4</sup> INEGI. Número de Habitantes Ciudad de México (2015).

<sup>5</sup> CONEVAL Ibidem





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

0.1% son cuartos en azotea de un edificio, locales no construidos para habitación, viviendas móviles y refugios, mientras que

1.3% no especificaron

“Según el informe alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de Habitat International Coalition (HIC) (2017), en México la compra de vivienda nueva solo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos, ya que a partir de ese nivel de ingreso se puede acceder a créditos hipotecarios públicos y privados.

“Respecto de los créditos hipotecarios, 77% son ofrecidos por instituciones como el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) a sus afiliados y no exceden, en ninguna de sus modalidades, plazos de 30 años; el restante 23% de los créditos hipotecarios públicos son presumiblemente otorgados por instituciones de vivienda de gobiernos estatales y municipales, para los cuales no se cuenta con información a través del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIIV).

El plazo promedio de los créditos hipotecarios públicos y privados en 2015 fue de 21 años; en específico, los créditos hipotecarios proporcionados por el sector privado tuvieron un plazo de 19 años (con un rango de 14 a 29 años) (Banco de México, 2015).

De acuerdo con la Organización Internacional del Trabajo (2014), cerca de 60% de los trabajadores en México se desempeñan en empleos informales. Partiendo de que la persona dedique 30% de su ingreso al pago de la vivienda, que es un estándar internacional (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de América, 2017) resulta que 10% de la población con menores ingresos (decil I), de contar con financiamiento, le tomaría más de 30 años terminar de pagar su vivienda.

*“Se recomienda que los hogares no destinen más de 30% de sus ingresos a gastos relacionados con vivienda, ya que ello implicaría vulnerar la satisfacción de otras necesidades básicas que, a su vez, se relacionan con otros derechos económicos, sociales y culturales”<sup>6</sup>.*

---

<sup>6</sup> CONEVAL Ibidem





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

Por otra parte, la seguridad en la tenencia de la vivienda es básica para otorgar certidumbre jurídica a las familias y consolidar el desarrollo social y económico de la población. La vivienda es, además, un soporte de apalancamiento para nuevas etapas de crecimiento económico en las familias.

El Estado mexicano impulsó en los años sesenta a ochenta, procesos de crecimiento urbano, tomando como disponibilidad del suelo la propiedad de pueblos, ejidos y comunidades, los cuales carecían de certidumbre jurídica, debiéndose realizar procesos de regularización mediante la facultad del Presidente de la República, a través de la expropiación de tierras.

La vivienda por autoconstrucción permitió a los trabajadores crear sus viviendas y de acuerdo a su disponibilidad dar crecimiento, sin embargo, los desarrolladores argumentan que es una opción ineficiente por el tipo de construcción, carente de planeación, del adecuado uso del suelo y del gasto público.

Si bien las familias tienen un espacio físico, encontramos que "De las viviendas propias, se estima que 13% no cuentan con escrituras: 9.7% en el ámbito urbano y 22.4% en el rural"<sup>7</sup>

Por su parte, con base en el INEGI en su Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2016, 27.4% de las viviendas en México no poseen escrituras

Por otra parte, se estima que alrededor de 1.6% de las viviendas a nivel nacional se encuentran intestadas o en litigio (CONEVAL-INEGI, 2015). Lo que agrava la seguridad en la tenencia de la vivienda, fractura el tejido familiar, creando condiciones de inestabilidad al interior de las relaciones sociales.

La falta de la seguridad de la vivienda se refleja en la falta de la documentación que le acredite al propietario o poseedor, la propiedad plena de su vivienda.

En la última década del siglo XX, se adoptó un modelo de desarrollo de vivienda expansivo, horizontal y de bajo costo, que, entre 1980 y 2010, provocó que la superficie de las ciudades con más de 50 mil habitantes en

---

<sup>7</sup> CONEVAL Ibidem





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

promedio se extendiera tres veces más rápido que el crecimiento de su población<sup>8</sup>.

Este modelo de vivienda dejó de lado cualquier política de vivienda dirigida a las necesidades de poblaciones con mayor marginación social y rezago. Las Instituciones de Vivienda, como Infonavit y FOVISSSTE, sólo asignaban créditos, expandiéndose el mercado y la industria de la vivienda como un mero negocio, apartándose de la esencia de la vivienda en la reproducción social.

En el actual Programa Nacional de Vivienda, el mandato es recuperar la rectoría del Estado en materia de vivienda.

En ese sentido, se incorporan los elementos establecidos por la ONU: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural.

La vivienda es un tejido que brinda soporte a la economía.

Actualmente en México, 16.3% de las viviendas propias habitadas carecen de tenencia segura por falta de escrituras<sup>9</sup>

El Programa Nacional de Vivienda 2019-2024, precisa como uno de los retos, el "proceso de escrituración, que adolece tanto de información insuficiente como de difusión ineficiente en relación a los trámites y catastros realizados en el registro público. Esto resulta en procedimientos tardados y costosos para las personas: de acuerdo con datos reportados por la CONDUSEF, los gastos notariales llegan a representar alrededor del 5 al 10% del valor de un inmueble. La falta de asequibilidad de una escritura perjudica a las personas propietarias, pues además de exponerlos al riesgo de sufrir invasión o desalojo, limita el pleno ejercicio de los derechos sobre una propiedad, como lo puede ser el uso de la vivienda a modo de garantía para acceder a un crédito bancario. Esto reafirma la importancia de la seguridad de tenencia para garantizar que la vivienda aporte al bienestar económico de las personas".

Los trabajadores que dispusieron usar el modelo de adquisición de vivienda a través un crédito hipotecario bancario, obtuvieron un comportamiento en

---

<sup>8</sup> Programa Nacional de Vivienda 2019-2024.

<sup>9</sup> Op. Cit.





I LEGISLATURA



Donaji Olivera Reyes  
Diputada del Primer Congreso  
de la Ciudad de México  
MORENA

**morena**  
La esperanza de México

su gran mayoría de alta responsabilidad, considerando que en 2015 el saldo crediticio fue de 552,848 millones de pesos, de los cuales únicamente 3.7% era cartera vencida y el 96.3% vigente<sup>10</sup>

En el Programa Nacional de Vivienda, se considera que "la vivienda asequible es aquella cuyo costo no compromete la capacidad de las personas para acceder a otros satisfactores básicos (alimento, salud, vestimenta, entre otros). Por lo anterior, se considera que los gastos asociados a la vivienda no deberían superar el 30% del ingreso familiar. En México, se estima que el decil más pobre de los hogares del país destina alrededor del 61% de su ingreso a la vivienda y sus servicios..."

El 17 de diciembre del 2019, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Convenio FONHAPO y SEDUVI<sup>11</sup>, que en sus considerandos señala:

"Que, a la fecha un número considerable de personas beneficiarias de inmuebles construidos, rehabilitados, adaptados o financiados por el FONHAPO carecen de escritura pública individual, aun en casos de unidades habitacionales que se constituyeron en régimen de propiedad en condominio inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, situación que ha motivado la reiterada solicitud de dicho Organismo al Gobierno de la Ciudad de México para que se implementen medidas que faciliten su regularización"

En el mismo apartado se precisa también:

"Que las autoridades de la Ciudad de México pueden requerir de las Notarías Públicas la prestación de sus servicios para atender asuntos de orden público o de interés social, a través del convenio que determine los honorarios correspondientes, igualmente, por medio del Sistema Cerrado para la generación de líneas de captura, las Notarías Públicas pueden aplicar la condonación de las contribuciones y accesorios motivo de esta Resolución, coadyuvando con la Tesorería en la agilización y certeza jurídica del servicio en beneficio de los contribuyentes.

"Que, mediante resoluciones de carácter general, la persona titular de la Jefatura de Gobierno puede condonar o eximir, total o parcialmente, el pago de sus contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, autorizar su

---

<sup>10</sup> Centro de Investigación y documentación de la Casa A.C. "Estado actual de la vivienda en México datos 2015 retos 2016"

<sup>11</sup> <https://www.gob.mx/fonhapo/articulos/firman-fonhapo-y-seduvi-un-convenio-de-coordinacion?idiom=es>





I LEGISLATURA



Donaji Olivera Reyes  
Diputada del Primer Congreso  
de la Ciudad de México  
MORENA

**morena**  
La esperanza de México

pago a plazos, diferido o en parcialidades, cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de alguna zona de la Ciudad de México..."

El Convenio tiene como propósito la "Resolución de carácter general por la que se otorgan facilidades administrativas, se condonan o exime el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, así como las multas, para la regularización de inmuebles construidos, rehabilitados, adaptados o financiados por el FONHAPO en la Ciudad de México.

De esta manera, el objeto de la Resolución tiene como punto

1. Otorgar facilidades administrativas consistentes en la simplificación de los trámites siguientes:

...

b) Inscripción de escrituras de Constitución de Regímenes de Propiedad en Condominio, Transmisiones de Propiedad, Cancelación de Hipotecas, Cancelación de Embargo y trámites relacionados.

2. Se exime el 100% del pago de los siguientes derechos y sus accesorios, previstos en el Código Fiscal de la Ciudad de México:

...

c) Derechos por Inscripción, Anotación o Cancelación de Asiento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México (artículo 196);

...

j) Derechos por asiento registral por cancelación de hipoteca, incluidos sus ampliaciones, convenios y modificaciones, así como fianza o embargo (artículo 200, fracción VI).

Las personas beneficiarias de vivienda en estas hipótesis.

Dicho Convenio en el apartado V. De los beneficios fiscales, detalla los documentos a entregar para ser beneficiario y establece que las condonaciones fiscales relativas a los Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio podrán aplicarse por las Notarías Públicas a través del Sistema Cerrado para la Generación de Líneas de captura, a más tardar el 30 de junio de 2020.

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

Lo anterior, nos muestra el interés de las Instituciones del Estado mexicano a nivel federal y local en la Ciudad de México, en coordinar esfuerzos para que los jefes de familia que mediante el FONHAPO accedieron a los apoyos crediticios, tengan la oportunidad de tener la certeza jurídica en la liberación de la escritura y, que se cancele el asiento registral de la hipoteca que consta en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, procedimiento que obliga al pago de una nueva escritura mediante el Notario Público, después que el jefe de familia en un largo plazo de años estuvo realizando sus aportaciones al capital y los intereses, debe realizar un desembolso económico adicional, que en la mayoría de las veces corresponda a varias mensualidades que pagaba.

El Convenio al que nos referimos sólo es un instrumento que tiene su conclusión el 30 de junio de 2020 y, exclusivamente es para los beneficiarios mediante el FONHAPO.

De aquí radica la importancia de esta iniciativa de reforma, en que permita a los jefes de familia trabajadores, la exención del pago de un Notario Público, para únicamente dar fe de la conclusión del crédito otorgado, cuando podría ser un trámite correspondiente a la institución financiadora de la vivienda.

Al inicio del crédito, el beneficiario tuvo que efectuar el pago de las escrituras, mismas que en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio se encuentran con asiento registral de hipoteca.

De brindarse las facilidades administrativas, se promoverá la certeza jurídica de las viviendas y se cumple los propósitos del Programa Nacional de Vivienda.

Los beneficiarios serían no sólo quienes obtuvieron créditos por el FONHAPO, sino que se incluiría al FOVIISTE, CONAVI y cualquier otra institución financiera que hubiese sido financiadora de vivienda.

Los jefes de familia beneficiados crecerán conforme avancen los años, considerando que en 2003 se dieron 1,979 créditos para respaldar hipotecas y para 2013, los créditos alcanzaron la cantidad de 254,044.

Por lo anterior, es imprescindible realizar los ajustes legales necesario para que, al término de los créditos, los jefes de familia cuenten con seguridad jurídica al concluir los pagos de sus mensualidades acordadas en los

---

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

contratos de compra-venta mediante el mercado de vivienda o la financiada por las instituciones del Estado.

**Monto Total Acumulado de Emisiones Respaldadas por Hipotecas, Cifras al Momento de Emisión (BORHIS, HiTo y otras emisiones) (millones de pesos y número de créditos bursatilizados)**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>MONT O EN PESOS</b>	596	3,344	6,203	18,700	43,992	64,767	77,742	81,742	86,945	86,945	91,137
<b># CRÉDIT OS</b>	1,979	11,541	19,900	55,545	116,599	168,238	218,319	232,613	243,214	243,214	254,044

Fuente: CONAVI. Subdirección General de Análisis de Vivienda, Prospectiva y Sustentabilidad

**II. Problemática desde la Perspectiva de Género**

Para ubicar la importancia que tiene liberar de pagos extraordinarios a las jefas de familia que han financiado la adquisición de su vivienda, se presentan los datos del crecimiento de jefaturas de familia por parte de mujeres.

Del total de las viviendas en el país, alrededor del 71% se reportan como jefe de familia aun hombre. Las viviendas con jefatura a cargo de una mujer en 2010 fueron de 24.5% y, en 2015, se elevó a 29%<sup>12</sup>.

Por su parte, en la Ciudad de México las jefaturas por hombres son el 64% y el 36%<sup>13</sup> son de mujeres, siete puntos más que el promedio nacional.

Sánchez y Martínez (2016), de la Escuela Nacional de Trabajo Social de la UNAM, indican "que algunas de las razones por las que se asume la jefatura femenina son: como decisión voluntaria ligada a la maternidad responsable y autónoma; por situaciones de riesgo y violencia; por diferencias irreconciliables con la pareja; por migración; por irresponsabilidad de la pareja hacia el proyecto de vida familiar; por marginación económica del marido; o por situación de desplazamiento interno o parejas en calidad de desaparecidas. Por ello, que aumenten las viviendas con una jefa de familia mujer o que el porcentaje de viviendas con jefes de familia hombres sea

<sup>12</sup> Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa. 2018.

<sup>13</sup> INEGI. Número de Habitantes Ciudad de México (2015).





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

mayor no da cuenta de un avance o retroceso en asuntos de género, sino que es un fenómeno con múltiples aristas por analizar"<sup>14</sup>.

### III. Argumentos que la Sustentan

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) , no fue la única institución que se dedicó a construir vivienda de interés social en el entonces Distrito Federal, otras instituciones dedicadas a la construcción de vivienda, contribuyeron al incremento de la construcción de vivienda de interés social, entre ellas se encuentran el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), aunado a otros fideicomisos que se crearon específicamente e inicialmente para resolver el tema de la vivienda para los damnificados.

Toda esta vivienda, en específico la que fue construida por el INVI y el FONHAPO, tiene condiciones de pago muy accesibles lo que permite que los pagos de los créditos que otorgaban y sigue otorgando el INVI, sean muy bajos, ya que están destinados a personas que tiene un ingreso bajo, que en ocasiones no tiene trabajos formales o que pertenecen a un grupo vulnerable.

Los pagos que se hacen a las instituciones que otorgan estos créditos, son pagos de baja cuantía, tomando en consideración la situación económica de los deudores, es por esa razón que no es viable que las personas que hicieron el esfuerzo de pagar sus créditos puntualmente, deban desembolsar una cantidad de dinero que puede ser equivalente de 7 a 10 pagos mensuales del crédito, lo que hace incongruente que se den facilidades de pago para el crédito, pero no se den para que se pueda cancelar la hipoteca cuando se ha terminado de pagar la deuda a la institución que otorgó el crédito.

No se puede diferenciar la vivienda para otorgar créditos para su adquisición o financiamiento, para al final del mismo se le dé el mismo trato que la vivienda de lujo, obligando a las personas de escasos recursos económicos a pagar los onerosos honorarios que pagan propietarios de viviendas que valen 10 veces más.

---

<sup>14</sup> CONEVAL Ibidem





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

Los argumentos que sustentan la Iniciativa de reforma a los artículos que modifica los Artículos 3031 y 3033 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los Artículos 74 y 75 de la Ley Registral para la Ciudad de México, son contundentes en garantizar a los beneficiarios de financiamientos para la adquisición de viviendas, el otorgar seguridad jurídica al término del plazo del crédito, eliminando erogaciones que no dan a la vivienda ni al propietario, beneficios directos a la construcción, ni a los integrantes de las familias que las habitan.

Es importante dejar claro que el objetivo de la Iniciativa es establecer un procedimiento administrativo, ágil, certero, eficiente y eficaz, para cancelación de hipoteca mediante solicitud del deudor, cuando manifieste que ha pagado totalmente el crédito que dio origen al a la garantía hipotecaria; aplicable únicamente a inmuebles clasificados de interés social, o con valor catastral menor a 300 veces el valor de Unidad de Medida Mensual.

#### **IV. Fundamento Legal y en su caso sobre su Constitucionalidad y Convencionalidad**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo cuatro señala que la mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia y, en el párrafo siete se precisa lo siguiente:

"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".

Por su parte, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de aplicación federal, señala en su artículo cuarto, fracción I, el Derecho a la Ciudad, como principio de política pública. Por lo que se garantiza a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

---

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

En el mismo artículo del ordenamiento federal, en su fracción III, se garantiza el Derecho a la propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La Ley en comento, en su Capítulo referente a las Atribuciones de las entidades federativas, en su artículo 10, fracción III, precisa que les corresponde a las entidades federativas, promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la Vivienda.

Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México, en su Artículo 9 Ciudad Solidaria, Apartado "E", fracción "1", precisa que Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

Mientras que en el artículo 3, mandata que se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

De igual manera, el Artículo 11 Ciudad Incluyente, Apartado "A" Grupos de atención prioritaria, señala que La Ciudad de México garantizará la atención prioritaria para el pleno ejercicio de los derechos de las personas que debido a la desigualdad estructural enfrentan discriminación, exclusión, maltrato, violencia y mayores obstáculos para el pleno ejercicio de sus derechos y libertades fundamentales.

Por último, en el Apartado "B" Disposiciones comunes, fracción "2" La Ciudad garantizará:

- a) Su participación en la adopción de medidas legislativas, administrativas, presupuestales, judiciales y de cualquier otra índole, para hacer efectivos sus derechos.

## V. Denominación del Proyecto

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

Iniciativa con Proyecto de Decreto que modifica los Artículos 3031 y 3033 del Código Civil para el Distrito Federal, así como los Artículos 74 y 75 de la Ley Registral para la Ciudad de México.

**Único.** Se agrega una fracción al artículo 3031, se adiciona un último párrafo al artículo 3033, ambos del Código Civil para el Distrito Federal; se modifica la Ley Registral de la Ciudad de México de la siguiente forma: el contenido del artículo 75 pasa ser el segundo párrafo del artículo 74, se crean dos párrafos que serán ahora el artículo 75, para quedar como se aprecia a continuación:

**VI. Ordenamientos a Reformar**

Los ordenamientos a Reformar son los siguientes:

- Código Civil para el Distrito Federal
- Ley Registral para la Ciudad de México

**VII. Cuadro Normativo y Comparativo Propuesto**

**CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

DISPOSICIÓN NORMATIVA VIGENTE	DISPOSICIÓN NORMATIVA PROPUESTA
<p>Artículo 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de parte interesada, éste deberá constar en instrumento notarial que reúna los requisitos que para tal acto se requieran.</p>	<p>Artículo 3031.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de parte interesada, <i>se requiere lo siguiente:</i></p> <p><i>I. Cuando se trate de inmuebles cuyo valor catastral sea menor a 300 veces el valor de la Unidad de Medida Mensual o este clasificado como vivienda de interés social, la cancelación se podrá hacer a petición del propietario del bien o quien acredite el interés jurídico para solicitar la cancelación.</i></p>

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

	<p>II. Deberá constar en instrumento notarial que reúna los requisitos que para tal acto se requieran</p>
<p>Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:</p> <p>I. ...</p> <p>VII. Los gravámenes inscritos en el Registro Público, podrán cancelarse a solicitud de interesado, Notario o Autoridad, mediante escrito dirigido al Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previo pago de los derechos correspondientes, después de que hubieren transcurrido diez años del vencimiento del plazo del crédito garantizado, que conste inscrito o anotado; para el caso de que no conste inscrito o anotado el plazo del crédito, podrán cancelarse después de veinte años de la fecha de su inscripción o anotación y bajo la misma forma y previo pago de los derechos mencionados.</p>	<p>Artículo 3033. Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:</p> <p>I. ...</p> <p>VII. Los gravámenes inscritos en el Registro Público, podrán cancelarse a solicitud de interesado, Notario o Autoridad, mediante escrito dirigido al Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previo pago de los derechos correspondientes, después de que hubieren transcurrido diez años del vencimiento del plazo del crédito garantizado, que conste inscrito o anotado; para el caso de que no conste inscrito o anotado el plazo del crédito, podrán cancelarse después de veinte años de la fecha de su inscripción o anotación y bajo la misma forma y previo pago de los derechos mencionados.</p> <p>En los casos que se establecen en la fracción I del artículo 3031, los gravámenes inscritos en el Registro Público también podrán cancelarse a solicitud de interesado, mediante escrito dirigido al Titular del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, previo pago de los derechos correspondientes,</p>

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



Donaji Olivera Reyes  
Diputada del Primer Congreso  
de la Ciudad de México  
MORENA

**morena**  
La esperanza de México

	<p>adjuntándose copia simple del documento que acredite que se ha pagado totalmente el crédito que dio origen al gravamen que se pide sea cancelado. El Registro Público deberá validar la información respecto del pago total del crédito, para lo cual enviará oficio a la institución, fondo, fideicomiso o dependencia que haya otorgado el crédito, otorgándole 5 días hábiles para que manifieste su objeción a la cancelación del gravamen; en caso de que no se dé respuesta al Registro Público, se entenderá que no existe objeción para la cancelación. Cualquier medio de comunicación oficial en el que se reconozca que el solicitante ha pagado totalmente el crédito del que pide la cancelación del gravamen, servirá como medio de validación; y</p>
--	--

**LEY REGISTRAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.**

<b>DISPOSICIÓN NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>DISPOSICIÓN NORMATIVA PROPUESTA</b>
<p>Artículo 74.- En todos los procedimientos de reposición, deberá de elaborarse un acta circunstanciada con vista en los informes rendidos por las unidades responsables, haciendo constar la información de mutilación, destrucción o extravío del asiento o folio sujeto a reposición.</p>	<p>Artículo 74.- En todos los procedimientos de reposición, deberá de elaborarse un acta circunstanciada con vista en los informes rendidos por las unidades responsables, haciendo constar la información de mutilación, destrucción o extravío del asiento o folio sujeto a reposición.</p>

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



Donaji Olivera Reyes  
Diputada del Primer Congreso  
de la Ciudad de México  
MORENA

**morena**  
La esperanza de México

	<p>Todo antecedente registral repuesto hará mención de dicha circunstancia en el folio electrónico que se genere.</p>
<p>Artículo 75.- - Todo antecedente registral repuesto hará mención de dicha circunstancia en el folio electrónico que se genere.</p>	<p>Artículo 75.- Tratándose de lo establecido en el párrafo segundo de la fracción VII del artículo 3033 del Código Civil para el Distrito Federal, una vez recibida la solicitud de cancelación en un término máximo de 20 días hábiles se deberá girar oficio a la institución, fondo, fideicomiso o dependencia que haya otorgado el crédito, a efecto de que manifieste su objeción fundada y motivada a la cancelación del gravamen. El oficio de validación deberá contener el nombre completo del solicitante, el carácter en el que solicita la cancelación, ubicación completa del inmueble. Si el Registro Público no recibe la contestación en el término establecido, se entenderá que no existe objeción alguna. La cancelación deberá realizarse dentro de los 3 días siguientes al vencimiento del término que tienen para realizar la objeción.</p> <p>La objeción, sin motivo, sin causa justificada o indebidamente justificada, a la cancelación de un gravamen por parte de la institución, fondo, fideicomiso o dependencia que haya otorgado el crédito, será considerado daño por el equivalente a 5 Unidades de</p>

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudaddemexico.gob.mx





I LEGISLATURA



**morena**  
La esperanza de México

	Medida mensuales, independientemente los gastos y costas que se reclamen
--	--

### Transitorios

**PRIMERO.** - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

**SEGUNDO.** - El presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México, el 27 de abril del dos mil veinte.

**SUSCRIBE**

**DIPUTADA DONAJI OFELIA OLIVERA REYES**

Plaza de la Constitución 7, Oficina 404, Col. Centro  
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06010

Tel: 51-30-19-28 y 51301900 ext. 2310 y 2332  
donaji.olivera@congresociudadmexico.gob.mx