



## **DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN**

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

I LEGISLATURA

### **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**DIPUTADA ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

El que suscribe, diputado José Luis Rodríguez Díaz de León integrante del Grupo Parlamentario MORENA, en el Congreso de la Ciudad de México, segundo periodo ordinario del tercer año de ejercicio de la I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política; 12, fracción II de la Ley Orgánica; y 5, fracción I, 95, fracción II y 96 del Reglamento del Congreso, todos ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**, al tenor de los apartados siguientes:

#### **I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER**

En México, la crisis del coronavirus continua, pues incluso los datos son más aciagos que en los primeros meses de la pandemia, sin embargo, eso no ha evitado que algunos



I LEGISLATURA

## **DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN**

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

sectores lleven a cabo fiestas clandestinas, donde uno de los principales requisitos es no usar cubrebocas.

Si bien los antros y bares se encuentran cerrados por las restricciones establecidas por las autoridades de la capital, los habitantes han encontrado formas de llevar a cabo sus reuniones de maneras furtivas en casas o azoteas, donde se reúnen decenas de personas con el fin de no ser descubiertos y penalizados.

A estos eventos acuden hasta 150 personas y están ambientados como un antro, es decir, hay bebidas alcohólicas, un DJ, luces de neón y gente bailando a poca distancia entre sí a pesar de que el semáforo epidemiológico se encontraba en el color rojo de máxima alerta de contagio.

Hoy en día no existe ninguna Ley que prohíba realizar una fiesta y/o evento en un techo, azotea o terraza comunitaria.

Sin embargo, esta problemática ha ocasionado que exista una controversia entre diversos grupos de la Ciudad de México, debido principalmente a la falta de consenso y abusos por parte tanto de particulares y algunos establecimientos mercantiles, en este sentido es primordial proponer alternativas jurídicas que contribuyan a regular dicha problemática, así como tomar en cuenta otros factores de especial relevancia, como la contaminación auditiva que producen estos establecimientos mercantiles y fiestas clandestinas que afectan la salud de las y los vecinos de las construcciones contiguas colindantes.



I LEGISLATURA

## **DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN**

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

En este contexto también se debe mencionar que derivado de la emergencia sanitaria ocasionada por el SARS-CoV-2, se establecieron lineamientos de distanciamiento, los cuales no son respetados en este tipo de eventos y por lo tanto es preciso señalar que en la mayor parte de los casos existe una alta probabilidad de contagio entre los asistentes.

### **II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:**

De acuerdo con la Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, específicamente los artículos 5, fracción III y IV; 9, fracción IV y V; 14 y 18, la perspectiva de género define una metodología, mecanismos que permiten identificar, cuestionar y valorar la discriminación, desigualdad y exclusión de las mujeres, así como las acciones que deben emprenderse para actuar sobre los factores de género y crear las condiciones de cambio que permitan avanzar en la construcción de la igualdad de género, no obstante la presente iniciativa tiene un carácter vinculante para ambos sexos, ya que sin distinción alguna pretende generar un beneficio igualitario que permita desarrollar actividades sociales sin discriminación alguna.

### **III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:**

Retomando los argumentos expuestos en los apartados anteriores, se contextualiza que la problemática planteada no es un tema exclusivo de la Ciudad de México, sino una práctica común hoy en día, solo por mencionar algunos datos la agencia SINC (acrónimo de Servicio de Información y Noticias Científicas) agencia de noticias



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

científicas de la Fundación Española para la Ciencia y la Tecnología, publico a finales de 2020 el artículo nombrado *“Fiestas en casas y terrazas abarrotadas: cómo relacionarse sin riesgo de contagio”* en el cual se aborda el tema “La vuelta gradual a la nueva normalidad supone más contacto con el exterior, sobre todo con familiares y amigos. Pero el riesgo de rebrotes sigue en el aire. Los expertos advierten sobre las actividades sociales con mayor riesgo y piden evitar espacios cerrados con mucha gente, mantener la distancia física y llevar mascarillas”.<sup>1</sup>

“Por lo tanto, incluso en las terrazas es necesario mantener la distancia física, llevar mascarillas y evitar las conversaciones muy cerca los unos de los otros. En este caso, el riesgo es de medio a alto, y aumenta a medida que crece el número de personas que se concentran.

Pero los esfuerzos de precaución no implican solo a los clientes; los propios bares deben ser cuidadosos con las medidas preventivas. “Es recomendable que sus acciones sean muy visibles mostrando que efectivamente tienen un gran cuidado en la manipulación de la vajilla, de los servicios, uso de mascarillas”.

Entre las prácticas sociales menos recomendadas se encuentran las fiestas en casas porque reúnen todos los factores de alto riesgo de contagio: espacio cerrado, grupo numeroso de personas, contacto próximo para escucharse mejor, poca aireación, etc. Para ello, aconsejan reducir el número de personas, mejorar la ventilación, disminuir el volumen de la música para mantener la distancia y, si se puede, reunirse en el exterior.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Disponible en: <https://www.agenciasinc.es/Reportajes/Fiestas-en-casas-y-terrazas-abarrotadas-como-relacionarse-sin-riesgo-de-contagio>.

<sup>2</sup> *Ibíd.*



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

En esta tesitura también en la Ciudad de México se tiene reportes de fiestas clandestinas en terrazas, que operan de forma arbitraria o en su caso irregular, como lo exponen en distintas notas y redes sociales.

Las fiestas y celebraciones que organizan vecinos, ya sea en el predio de junto o en un edificio, las han padecido los capitalinos desde el inicio de la pandemia por Covid-19 a pesar de que se han denunciado ante las autoridades, ha sido insuficiente para detenerlas, en donde producen niveles sonoros de 60.16 decibeles, que exceden el límite máximo permisible de 60 decibeles para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas, conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, incluso la PAOT solicitó a la entonces Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México el inicio de la acción penal contra quien resulte responsable por las violaciones descritas.

“Un ejemplo de la presente situación de acuerdo con imágenes difundidas en redes sociales, el #CovidFestOct2020, como se le denominó, se realizó el sábado en la terraza Toledo Roof top, pese a que la Ciudad de México continuaba en semáforo naranja.”<sup>3</sup>

La emergencia sanitaria que se enfrenta no impidió que alrededor de 500 personas, sobre todo jóvenes, acudieran a este antro de azotea con antecedentes de irregularidades y sin salidas de emergencia, denunciaron vecinos.

---

<sup>3</sup> Disponible en: <https://www.jornada.com.mx/ultimas/capital/2020/10/12/denuncian-colonos-de-la-juarez-fiestas-covid-en-azotea-de-edificio-8514.html>



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

En internet se difundió un video de la “reunión” que congregó a un buen número de personas, ninguna utilizaba una mascarilla o tenía sana distancia entre ellos.

Estas imágenes causaron malestar e indignación entre los vecinos de la colonia Juárez, quienes acusaron que los responsables de realizar los eventos no hacen caso al llamado de las autoridades.

Hasta la fecha ha habido 10 mil fiestas en la Ciudad de México, pero ninguna sanción, no obstante, para que pueda iniciarse un procedimiento ante estos hechos es necesario que el C5 lo comience para que posteriormente la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC) pueda aplicar estas multas, ya que tiene la posibilidad de sancionar administrativamente a los que alteren la vida en el condominio.

“La procuradora social, comentó en entrevista que el número de quejas sobre fiestas ha sido muy alto; sin embargo, al estar suspendidas las actividades, únicamente se dan orientaciones para los afectados la cual consiste a que sigan las recomendaciones sanitarias emitidas en conjunto con la Secretaría de Salud, donde se recomienda que no se hagan este tipo de reuniones durante la contingencia.

Desde el inicio de la pandemia a la fecha, la procuraduría ha recibido 2 mil 453 llamadas, de las cuales el 63% fueron para denunciar fiestas, sin embargo al estar en suspensión de términos la dependencia no puede sancionar, pero sí recomendar, por lo que los capitalinos deben llamar al 911 para denunciar y así la policía pueda intervenir, ya que si se les solicita su intervención, las autoridades están obligadas a acudir a los llamados, por lo menos a hacer actos de presencia, tocar la puerta e invitarlos a que disuelvan la reunión.



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

Comentó que de las 2 mil 453 llamadas, la principal alcaldía fue Iztapalapa, donde se registraron 245, lo que representa a 10%; le sigue la Gustavo A. Madero, con 8.9%; Cuauhtémoc, 8%; Benito Juárez, 7.1%; Coyoacán, 6.7%, y Azcapotzalco con 7.4%.”<sup>4</sup>

El exceso desmedido de ruido producido por diversas fiestas realizadas en terrazas ha dado lugar a otro tipo de contaminación ambiental caracterizado por no ser físicamente tangible, pero que se percibe por los sentidos, particularmente el del oído. Esta contaminación, que llamamos auditiva, afecta el ambiente y el paisaje sonoro de la Ciudad, paradójicamente de forma discreta, pero con importantes repercusiones en la salud y calidad de vida de las personas.

La Organización Mundial de la Salud (OMS) y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), son las instituciones que han generado mayor información sobre los efectos de la contaminación auditiva en la salud, ambos han sugerido límites máximos de ruido debido a la importancia de la temática en relación con la calidad de vida.

Los especialistas han determinado que la exposición a niveles altos de ruido puede llegar a producir pérdida de audición y en algunos casos, ésta puede ser irreversible, e inclusive puede causar fatiga e inestabilidad emocional, por lo que la combinación de estos males a largo plazo y la constante exposición a altos niveles de ruido deteriora la salud, la calidad de vida, y cambia la forma en que las personas realizan sus actividades

---

<sup>4</sup> Disponible en: <https://prosoc.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/se-dificulta-en-cdmx-detener-las-fiestas-en-pandemia>



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

y su desarrollo social. Por lo que una persona no debe estar expuesta a más de 60 decibeles (dB) y exponerse a niveles de más de 90 dB representa una situación crítica.

Debido a esta problemática es importante que sea controlada la contaminación generada por ruido durante el desarrollo de reuniones en terraza o azoteas comunes al establecer hipótesis normativas que otorguen herramientas que ayuden a regular este problema y así beneficiar a la sociedad en su conjunto.

### IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:

**PRIMERO.** La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4 párrafo quinto, el derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

El Estado garantizará el respeto a este derecho. De igual forma el daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque.

**SEGUNDO.** La Constitución Política de la Ciudad de México establece en sus artículos 5, apartado A, numeral 1 que 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.





I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

**TERCERO.** El artículo 9, apartado D, numerales 1 y 3 de la Constitución Local dispone el derecho que tiene toda persona al más alto nivel posible de salud física y mental, con las mejores prácticas médicas, lo más avanzado del conocimiento científico y políticas activas de prevención, así como al acceso a servicios de salud de calidad. A nadie le será negada la atención médica de urgencia.

Las autoridades de la Ciudad de México asegurarán progresivamente, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes generales aplicables.

**CUARTO.** La Constitución Local refiere en el artículo 12, numeral 1 que 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.

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.

**QUINTO.** Asimismo, en el artículo 13, apartado A de la Constitución establece el derecho que toda persona tiene a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias, en el ámbito de sus competencias, para la protección del medio ambiente y la preservación y restauración



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

del equilibrio ecológico, con el objetivo de satisfacer las necesidades ambientales para el desarrollo de las generaciones presentes y futuras.

El derecho a la preservación y protección de la naturaleza será garantizado por las autoridades de la Ciudad de México en el ámbito de su competencia, promoviendo siempre la participación ciudadana en la materia.

**SEXTO.** Con relación a lo anterior en artículo 16, apartado A, numeral 4 de la Constitución en referencia dispone que las autoridades garantizarán el derecho a un medio ambiente sano. Aplicarán las medidas necesarias para reducir las causas, prevenir, mitigar y revertir las consecuencias del cambio climático.

**SÉPTIMO.** La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal establece en su artículo 1 que las disposiciones de dicha Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.

De igual manera, regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.

**OCTAVO.** Asimismo la Ley en referencia dispone en su artículo 21, fracciones I y II y III que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

Constitutiva; realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; y efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

**NOVENO.** La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en los artículos 1, fracción XII, y 5, fracción XV, establece la obligación del Estado de garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

### V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO:

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

### VI. ORDENAMIENTO A MODIFICAR:

Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.



## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

I LEGISLATURA

### VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO:

DISPOSICIÓN VIGENTE	DISPOSICIÓN NORMATIVA PROPUESTA
<p><b>Artículo 21.-</b> Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:</p> <p>I. ...</p> <p>II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;</p> <p>III. a X. ...</p> <p><b>Sin correlativo</b></p>	<p><b>Artículo 21.-</b> Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:</p> <p>I. ...</p> <p>II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, <b>contaminación auditiva</b>, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;</p> <p>III. a X. ...</p> <p><b>XI. Exceder el límite máximo permisible de decibeles en la Ciudad, durante la realización de festejos,</b></p>



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

	<p><b>reuniones o juntas en techos, azoteas o terrazas de uso general y particular.</b></p> <p><b>Para el caso de techos, azoteas o terrazas de uso general la Asamblea General de condóminos acordará los horarios y el número de personas que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal, observando lo establecido en la fracción II del presente artículo.</b></p>
--	---

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso la siguiente Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:

I. ...

II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, contaminación auditiva, seguridad,



## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

I LEGISLATURA

salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

III. a X. ...

XI. Exceder el límite máximo permisible de decibeles en la Ciudad, durante la realización de festejos, reuniones o juntas en techos, azoteas o terrazas de uso general y particular.

Para el caso de techos, azoteas o terrazas de uso general la Asamblea General de condóminos acordará los horarios y el número de personas que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominal, observando lo establecido en la fracción II del presente artículo.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



I LEGISLATURA

## DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN

Grupo Parlamentario Morena Ciudad de México

**SEGUNDO.** Remítase a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Ciudad de México a 8 de abril de 2021.

Doc. Signed by:  
JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN  
37C00010047244...

---

**DIP. JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ DÍAZ DE LEÓN**  
**VICECOORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO MORENA**