



DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Diputada Isabela Rosales Herrera

Presidenta de la Mesa Directiva

Congreso de la Ciudad de México

I Legislatura

Presente

1

La suscrita, **Diputada Leonor Gómez Otegui**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido del Trabajo en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II y 13 fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, a nombre propio, someto a consideración de este órgano legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN II BIS AL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL**. Al tenor de lo siguiente:

OBJETIVO DE LA INICIATIVA:

Homologar la Ley de Propiedad en Condominio de la Ciudad de México con la Ley de Cultura Cívica para prohibir y restringir la generación de ruidos y sonidos por parte de condóminos o arrendatarios que provoquen alteraciones a la tranquilidad o riesgos a la salud de los demás habitantes de un condominio.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Coexistir en un Condominio o Unidad Habitacional, representa como reto el vivir en comunidad, lo cual exige respeto, solidaridad y buena disposición de todas y todos los vecinos para mantener un ambiente cordial y armónico. Sin embargo, en la mayoría de Unidades Habitacionales, existen vecinas y vecinos que no respetan las reglas o que tienen comportamientos que van contra los lineamientos previamente establecidos por la comunidad residente, entre ellos se encuentra principalmente el nivel de ruido que generan.

En el ámbito condominal, algunas de las situaciones que generan graves molestias van desde la típica fiesta que termina hasta las cinco de la mañana con música a todo volumen, con vecinas y vecinos solicitándole al anfitrión que baje el sonido, pero éste no hace ningún caso; hasta el vecino taladrando y martillando una pared a las doce de la noche.

La Real Academia Española (RAE) define como ruido “el sonido que molesta o incomoda a los seres humanos o que les produce, o tiene el efecto de producirles, un resultado psicológico y fisiológico adverso”.

De acuerdo con la nota titulada “Excelsior en la Salud: Efectos negativos del ruido en la salud”, millones de personas conviven a diario con ruidos que sobrepasan los 65 decibelios (dB), el umbral diurno establecido por la Organización Mundial de la Salud (OMS)¹.

¹ Redacción, “Excelsior en la Salud: Efectos negativos del ruido en la salud”, Publicada el 15 de octubre de 2013. Disponible en <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2013/10/15/923628>



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Dicho sea de paso, a nivel federal, contamos con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, que establece los límites máximos permitidos en materia de emisiones sonoras: de 6:00 a las 20:00 horas, el límite establecido es de 63 decibeles, mientras que de las 20:00 a las 6:00 horas, 60 decibeles, y en la Ciudad de México en zonas residenciales es de 55 decibeles.

La Ciudad de México al año, tiene sólo 15 días aproximadamente con calidad auditiva, ya que la mayor parte del día nos exponemos a 85 decibeles, es decir estamos por 20 decibeles arriba de lo que establece la OMS como límite.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

No aplica

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Existen numerosos estudios que revelan las consecuencias de la exposición a altos niveles de ruido, entre ellas, puede provocar serios problemas de salud, como alteraciones del sueño o pérdida auditiva. Diversos especialistas alertan también de la relación entre la exposición al ruido y la aparición de enfermedades o problemas, como estrés, ansiedad y problemas cardiovasculares e incluso los niños pueden verse perjudicados en sus procesos de aprendizaje.

También, debido a la alta exposición al ruido, las personas comienzan a sufrir trastornos como son irritabilidad, poca concentración, bajo rendimiento, dolores de cabeza, debilidad visual, insomnio, entre otros. Del mismo modo, conlleva afectaciones de manera irreversible, como la sordera, hipertensión y taquicardia.



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Como se puede apreciar, el ruido en exceso daña seriamente la salud humana e interfiere con las actividades cotidianas de las personas en la escuela, el trabajo, el hogar y durante el tiempo libre.

El ruido excesivo al ser un generador de problemas y un importante perturbador de la tranquilidad vecinal necesita de una solución conciliadora y de la voluntad de una comunidad para mantener un clima de convivencia armónico que no requiere de medidas coercitivas.

Regularmente la violación a las normas condominales, es un asunto que se resuelve internamente, sin embargo, en algunas ocasiones los vecinos actúan de forma renuente, haciendo caso omiso a las peticiones o requerimientos, ya sea del vecino afectado, del comité vecinal o de los propios administradores del condominio. En este caso, se llega a establecer una Queja Condominal ante la Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), cuyo objetivo es buscar la firma de un convenio entre ambas partes.

Otra alternativa es acudir a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT), donde se pueden atender conflictos condominales como son: el mal manejo de basura, daño a árboles, ruidos molestos, maltrato animal, entre otros. La PAOT se encarga de realizar una visita para verificar los hechos, derivado de la visita, si se requiere brinda información y orientación a los vecinos sobre el cumplimiento de las normas y disposiciones jurídicas de manera voluntaria.

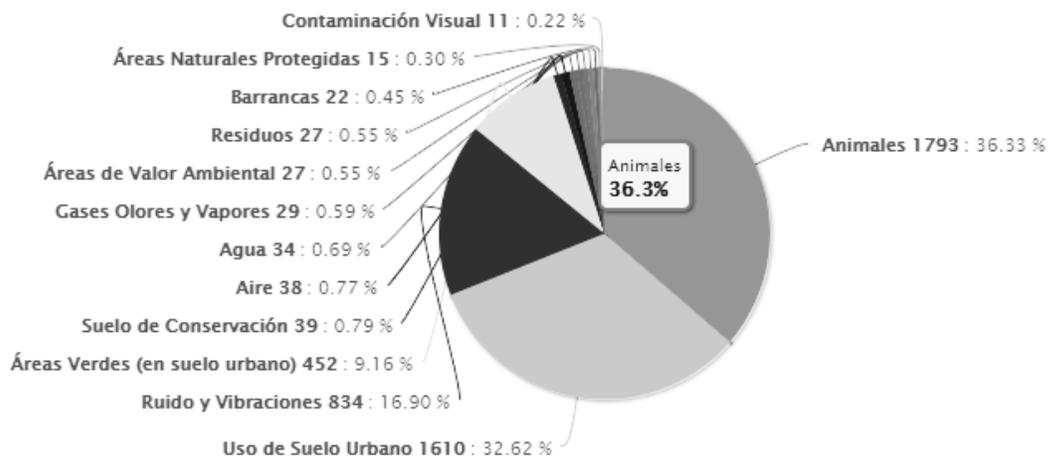
En el año 2016, las denuncias por ruido ante la PAOT ocuparon el tercer lugar con un 24.52%, siendo las entonces delegaciones con mayor denuncia: Cuauhtémoc con 211; Benito Juárez con 122; Iztapalapa con 75 y Miguel Hidalgo con 74.

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

En lo que va en el 2019, la PAOT ha recibido 834 denuncias por ruido y vibraciones, lo que representa un 16.90% del total de las denuncias recibidas.

5

Denuncias ciudadanas e investigaciones de oficio por tema recibidas en 2019



Lejos de ser un tema particular, un vecino ruidoso es parte de una realidad y de la convivencia recurrente en cientos de hogares. En el mejor escenario el problema se resuelve a través de las instancias ya descritas, pero existen otras ocasiones en las que no se obtiene un método de solución por la vía pacífica.

De acuerdo con la Encuesta de Seguridad Pública Urbana 2019 (ENSU) del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de septiembre, durante los últimos tres meses, 34.1 % de la población de 18 años y más, tuvo al menos un conflicto o enfrentamiento en su vida cotidiana. Y de esta población, en 70.7% de los casos fue con vecinos.



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

El conflicto o enfrentamiento con mayor frecuencia a nivel nacional fue ruido excesivo (11.8%), seguido de basura tirada o quemada por vecinos (10.3%), problemas de estacionamiento (9.9%), problemas con mascotas (7.5%) y conflictos en el transporte público o privado (6.9%).

La frecuencia con la que ocurren conflictos con vecinos también es grave porque suelen ser el origen de actos violentos. Por ejemplo, el 29% de los problemas deriva en insultos o groserías y el 28.1% en gritos, pero hay un 12.5% que termina en golpes, empujones, daños materiales, heridas con arma blanca y heridas con arma de fuego.²

A nivel local, el ordenamiento que se encarga de reglamentar y regular la convivencia, la seguridad y el mantenimiento de conjuntos habitacionales es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

En dicha Ley, se define como condominio el “Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Civil para el Distrito Federal”.

En el artículo 21 se enuncian las prohibiciones para todos los condóminos, poseedores y personas habitantes del condominio sin que aluda en algún momento a los ruidos o sonidos molestos, que como mencionamos anteriormente, representan uno de los problemas más frecuentes y poco visibilizados.

Incluso el 30 de abril de cada año se celebra el Día Internacional Contra el Ruido, con la finalidad de concientizar a las personas sobre lo importante que es eliminar la contaminación auditiva.

² Encuesta Nacional de Seguridad Pública Urbana, ENSU, Tercer Trimestre 2019, Principales Resultados, Octubre, 2019, p. 59 Disponible en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/ensu/doc/ensu2019_septiembre_presentacion_eje_cutiva.pdf

FUNDAMENTACIÓN LEGAL

La fracción III, artículo 27, de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, considera una violación a la tranquilidad de las personas la producción de ruido que rebasen los niveles de decibeles permitidos y puede denunciarse ante el Juez Cívico.

El artículo 22 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a la letra dice:

Toda persona, comités ciudadanos y consejos del pueblo electos, grupo social, organización no gubernamental, asociación o sociedad, podrá denunciar ante la Procuraduría cualquier hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir desequilibrio ecológico o daños al ambiente o a los recursos naturales, o constituya o pueda constituir una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México.

Lo anterior otorga la facultad a los habitantes de denunciar cualquier hecho o suceso que contravenga al equilibrio ecológico o daño al medio ambiente o sus recursos naturales.

En la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, en sus artículos 8, 123 y 151 estipulan lo siguiente:



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

ARTÍCULO 8° *Corresponde al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en materia ambiental, el ejercicio de las siguientes atribuciones:*

XLII. Prevenir o controlar la contaminación visual, así como la originada por ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, olores, vapores o cualquier otro tipo de actividad que pueda ocasionar daños a la salud de personas expuestas así como a la población, al ambiente o los elementos naturales, en fuentes de competencia del Distrito Federal;

ARTÍCULO 123.- *Todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera, agua, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores del Distrito Federal establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de residuos sólidos, de contaminantes visuales y de **la emisión de contaminantes de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica y olores, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables.***

ARTÍCULO 151.- *Quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptarán las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento.*

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual.

Corresponde a la Secretaría, en coordinación con las autoridades competentes, la realización de campañas intensivas de información y orientación en materia de emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual.

En materia de Ruido, la Secretaría del Medio Ambiente le corresponde lo siguiente:

ARTÍCULO 9° *Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal, además de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, el ejercicio de las siguientes atribuciones:*

XL. [...]

XLII. Prevenir o controlar la contaminación visual, así como la originada por ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, olores, vapores o cualquier otro tipo de actividad que pueda ocasionar daños a la salud de personas expuestas así como a la población, al ambiente o los elementos naturales, en fuentes de competencia del Distrito Federal;

XLIII a LIII [...]

Lo anterior, es la base del fundamento legal por el que cual está regulada la contaminación auditiva, sin embargo, no existe suficiente legislación en materia de ruido en Condominios o Unidades Habitacionales.



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Derivado de lo anteriormente expuesto, es que presento ante ustedes esta iniciativa que tiene por objetivo modificar y homologar la Ley de Propiedad en Condominio de la Ciudad de México con el espíritu de la Ley de Cultura Cívica para prohibir y restringir la generación de ruidos y sonidos por parte de condóminos o arrendatarios que provoquen alteraciones a la tranquilidad o riesgos a la salud de los demás habitantes de un condominio.

10

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. SE ADICIONA UNA FRACCIÓN II BIS AL ARTÍCULO 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo Único. Se adiciona la fracción II Bis del artículo 21 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 21. ...

I. y II. ...

II. Bis. Producir y causar ruidos o sonidos por cualquier medio u objeto que notoriamente afecten la tranquilidad o represente un posible riesgo para la salud;

III. a X...

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Transitorios

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

11

TEXTO NORMATIVO VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Finalmente y para un mejor entendimiento de esta propuesta, sirva el cuadro que a continuación se anexa, en el que se compara el texto vigente y el contenido de modificación a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE ADICIÓN
<p>Artículo 21.- 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>...</p>	<p>Artículo 21.- 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>II. Bis. Producir y causar ruidos o sonidos por cualquier medio u objeto que notoriamente afecten la tranquilidad o represente un posible riesgo para la salud;</p> <p>...</p>



I LEGISLATURA

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI

Transitorio

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

12

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles a los 05 días del mes de diciembre de 2019.

ATENTAMENTE

DIP. LEONOR GÓMEZ OTEGUI